

PROJEKT: **APARTMAJSKO NASELJE ROGLA**

FAZA: **STROKOVNA PODLAGA**



IMEKS ekspres, d. o. o.
Pameče 147
2380 Slovenj Gradec

INVESTITOR:



IZDELOVALEC:

Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško
Glavni direktor: Urban Žigante, univ. dipl. inž. str.

družba za razvoj,
projektiranje, konzalting,
inženiring, d. d.
Cesta krških žrtev 59,
8270 Krško



ŠTEVILKA PROJEKTA: **25069-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA: **Krško, junij 2025**

Silvija Umek Toth, dipl. inž. grad.
Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.
mag. Mateja Podgoršek, univ. dipl. inž. arh.
Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.
Aleš Janžovnik, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Lara Fajfar, mag. inž. kraj. arh.
Nuša Rožman, univ. dipl. ekol.
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.
Katarina Končina, dipl. inž. kraj. arh. (UN)
Aleksandar Jovanović, univ. dipl. inž. str.
Jurij Šalamon, mag. inž. str.
Damjan Mežič, mag. inž. energ.
Sejad Bajrić, dipl. inž. el.
Luka Gramc, univ. dipl. inž. grad.
Nejc Prašnikar, univ. dipl. inž. grad.
Eva Filipčič, mag. inž. grad.
Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh.
Blaž Salamon, mag. inž. arh.
Domen Kalin, mag. inž. arh.
Simona Krošelj, mag. inž. arh.
Milena Lučič, dipl. inž. građ.
Tatjana Vresk, spec. za menedž.

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA:

KAZALO VSEBINE

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV	6
1.1 NAMEN INVESTICIJSKE NAMERE	6
1.2 POTREBA PO PRIPRAVI STROKOVNE PODLAGE.....	6
2. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV	7
2.1 OPIS OBMOČJA STROKOVNE PODLAGE	7
2.2 ZASNOVA OBMOČJA	7
2.2.1 GABARITI OBJEKTOV	8
2.2.2 OBLIKOVANJE STAVB.....	9
2.2.3 FAKTOR ZAZIDANOSTI.....	9
2.2.4 NAČRT PARCELACIJE	9
2.2.5 UREJANJE ZUNANJIH POVRŠIN	9
2.3 ZASNOVA PROMETNE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	10
2.4 PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ	10
2.5 VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV, REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	11
2.5.1 VARSTVO PRED HRUPOM	11
2.5.2 VARSTVO ZRAKA.....	11
2.5.3 VARSTVO TAL IN VODA.....	12
2.5.4 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI	12
2.5.5 PROTIPORESNA GRADNJA.....	12
2.5.6 VARSTVO PRED POŽAROM	12
3. ANALIZA STANJA PROSTORA.....	13
3.1 ZNAČILNOSTI PROSTORA IN OKOLIŠKE GRAJENE STUKTURE	13
3.2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI.....	14
3.3 VARSTVENI REŽIMI IN OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA..	15
4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI S STRATEŠKIMI DOKUMENTI, NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.....	19
4.1 RESOLUCIJA O STRATEGIJI PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE 2020 (RESPR50).....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.2 UREDBA O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE (PRS).....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.3 ZAKON O UREJANJU PROSTORA (ZUREP-3)..	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.4 SPLOŠNE SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA ..	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
4.5 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE ZREČE.....	19
5. ROK ZA IZVEDBO INVESTICIJE	20
6. SEZNAM UPORABLJENIH RAZPOLOŽLJIVIH PODATKOV IN STROKOVNIH PODLAG Z NAVEDBO VIROV	21
7. GRAFIČNE PRILOGE.....	22

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz območja strokovne podlage na širšem območju Rogle	6
Slika 2: Izsek iz namenske rabe prostora OPN Zreče	7
Slika 3: Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor	8
Slika 4: Pogled na glavni dostop iz regionalne ceste do območja strokovne podlage (vir: Google maps)	13
Slika 5: Pogled na območje strokovne podlage in glavno dostopno cesto (vir: Google maps)	13
Slika 6: Obstoječe apartmajsko naselje (vir: Google maps)	13
Slika 7: Obstoječa bližnja transformatorska postaja in obstoječa apartmajska pozidava (vir: Google maps) ..	14
Slika 8: Obstoječa servisna stavba – ekološki otok in obstoječa apartmajska pozidava (vir: Google maps) ..	14
Slika 9: Ureditvena situacija izvedbenega akta (OPPN za območje počitniških hiš na Rogli)	15
Slika 10: Prikaz območja Nature 2000 (vir: Atlas okolja)	15
Slika 11: Prikaz vodotokov (vir: Atlas okolja)	16
Slika 12: Prikaz javni cest (vir: PISO)	16
Slika 13: Prikaz javnega elektro omrežja (vir: PISO)	17
Slika 14: Prikaz javnega vodovodnega omrežja (vir: PISO)	17
Slika 15: Prikaz javnega kanalizacijskega omrežja (vir: PISO)	18
Slika 16: Skupen prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju (vir: PISO)	18

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

1.1 NAMEN INVESTICIJSKE NAMERE

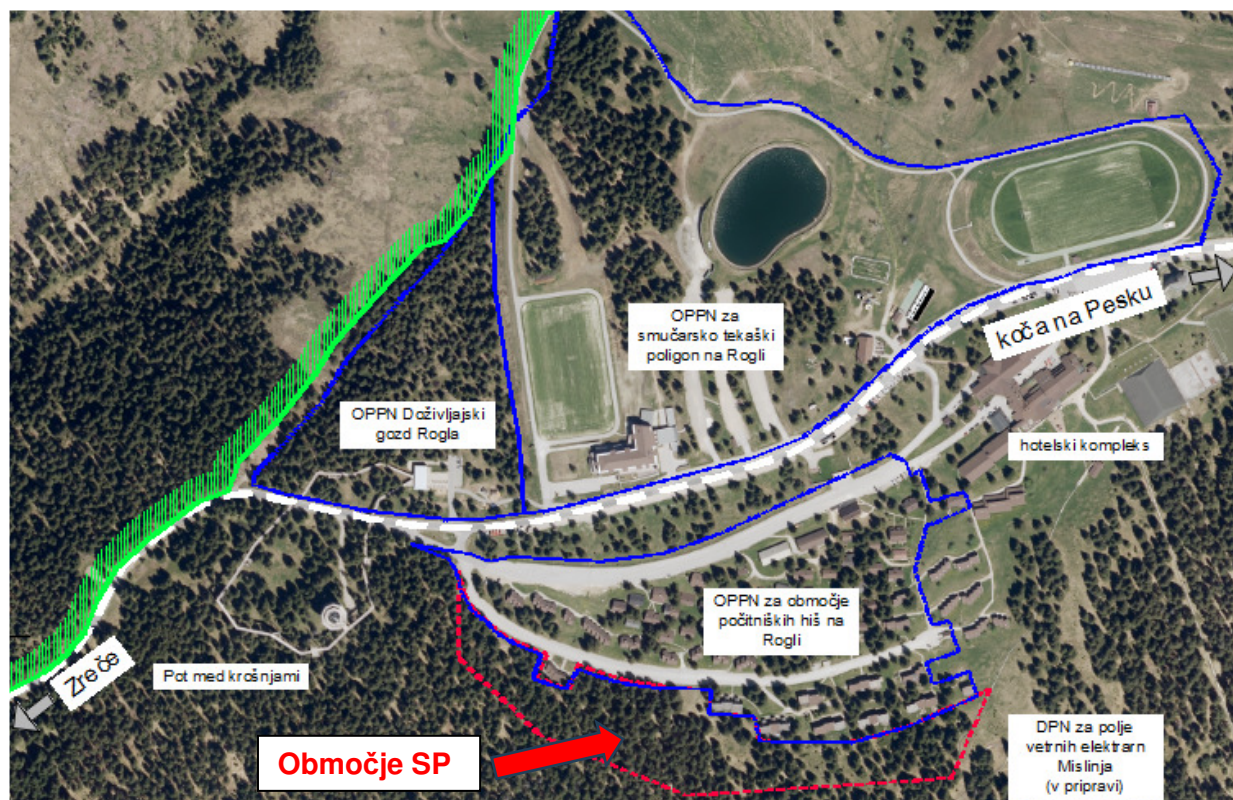
Podjetje Imeks ekspres, d. o. o. iz Pameč iz Slovenj Gradca želi v sklopu lastnega zemljišča parc. št. 1095/330, k. o. Hudinja (1091) zgraditi apartmaje. Namen investicijske namere je gradnja apartmajev za lastne in turistične namene, lahko pa tudi za prodajo na trgu.

Investitor želi na predmetnem območju zgraditi do 26 apartmajev, za kar je potrebno ustrezno urediti dostop, parkirišča v sklopu zunanjih površin oz. izvesti garažno hišo ter izvesti nadgradnjo obstoječe gospodarske javne infrastrukture s čimer bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba območja.

1.2 POTREBA PO PRIPRAVI STROKOVNE PODLAGE

V skladu z Občinski prostorskim načrtom Občine Zreče, je na območju južno od obstoječega apartmajskega naselja na Rogli načrtovana izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu OPPN). OPPN se izdelava za enoto urejanja prostora RO2/026 (OPPN 16).

V skladu s 126. členom Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) in s petim odstavkom 132. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (OPN Občine Zreče-UPB1) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2021) se lahko podrobni načrt izdelava tudi za manjši del enote urejanja prostora vendar je potrebno v takem primeru za celotno enoto urejanja prostora izdelati strokovno podlago. Zemljišče parc. št. 1095/330, k. o. Hudinja (1091) za katero je podana pobuda za gradnjo apartmajev, predstavlja manjši zahodni del enote urejanja prostora RO2/026 (OPPN 16).



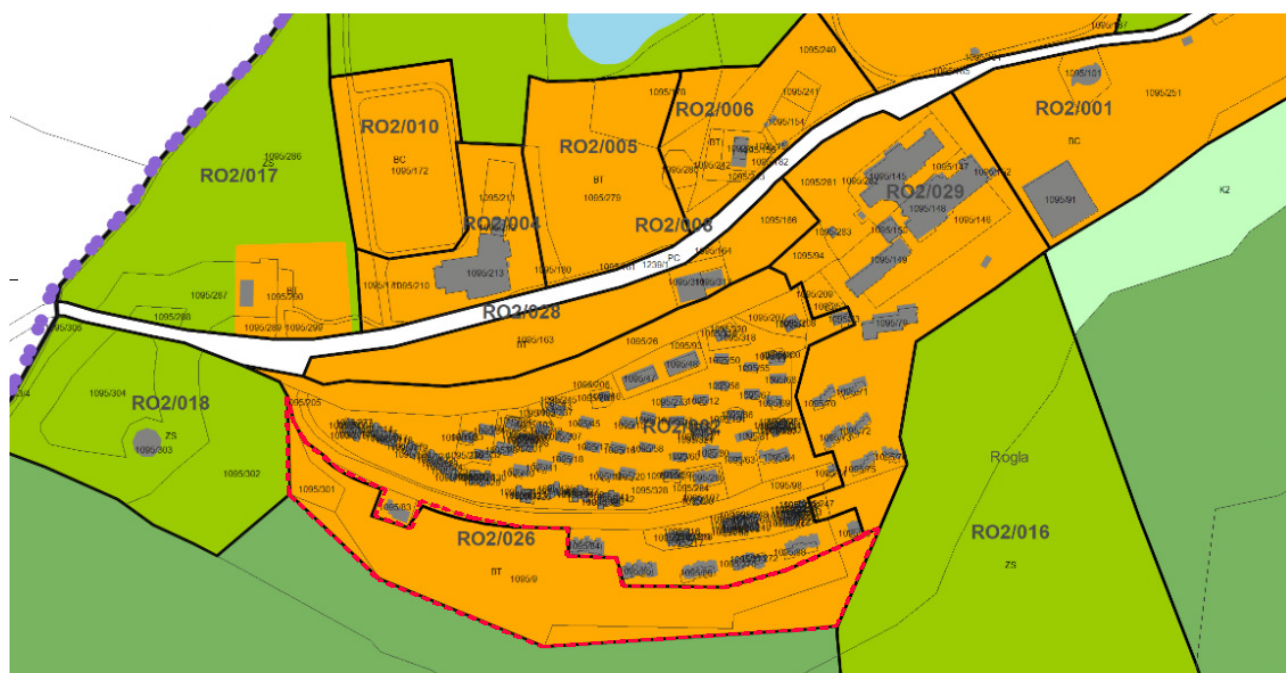
Slika 1: Prikaz območja strokovne podlage na širšem območju Rogle

2. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

2.1 OPIS OBMOČJA STROKOVNE PODLAGE

Območje strokovne podlage zajema južni del stavbnega zemljišča, ki je po namenski rabi prostora namenjen površinam za turizem (BT). Območje je na severnem delu omejeno z obstoječo interno dostopno cesto, ki vodi do obstoječega apartmajskega naselja in deloma z obstoječo pozidavo (apartmaji in bungalovi). V zahodnem delu območje meji na zelene površine v sklopu katerih je urejena »Pot med krošnjami«, na vzhodnem delu pa na zelene površine kjer je urejena adrenalinska proga »Zlodejevo«. V južnem delu območje meji na gozd.

Območje je velikosti ca. 2,55 hektar in zajema naslednja zemljišča, ki so vsa v k. o. Hudinja (1091): parc. št. del 1095/300, del 1095/329 in 1095/330.



Slika 2: Izsek iz namenske rabe prostora OPN Zreče

2.2 ZASNOVA OBMOČJA

Osnovno vodilo za razmestitev objektov na območju strokovne podlage je bilo umeščanje najustreznejše prometne mreže, saj je bila zaradi specifičnosti terena (strmejši naklon) le ta izredno zahtevna. Glede na potek terena in njegovih plastnic je glavna dostopna cesta umeščena v smeri vzhod – zahod s priključkom na obstoječo dostopno cesto v osrednjem delu območja strokovne podlage. V najnižjem delu se iz glavne dostopne ceste odcepi cestni krak v smeri proti zahodu. S takim potekom je omogočen optimalen dostop do vseh načrtovanih stavb. Glavna dostopna cesta se v vzhodnem delu zaključuje z obračališčem ob katerem se umesti servisni objekt oz. ekološki otok. V ravninskem delu glavne dostopne ceste se uredijo pravokotna obojestranska parkirišča (ca. 100 parkirnih mest), ki so javnega značaja in se namenijo parkiranju turistom v apartmajskem naselju stavb 10 do 15. Ostali objekti si morajo zagotoviti lastno parkiranje v sklopu svoje gradbene parcele in sicer na terenu ali v sklopu kletne etaže objekta. Za stavbe 1, 2, 3, 4 in 9 se lahko parkirišča uredijo tudi vzdolž obstoječe dostopne ceste.

V sklopu ureditve javne prometnice in javnih parkirišč bo potrebna izvedba večjih kamnitih opornih zidov, ki se na vrhu ogradijo z leseno varnostno ograjo.

Na območju je formiranih deset gradbenih parcel znotraj katerih se lahko gradijo apartmajske stavbe. Znotraj posamezne parcele se lahko gradi ena večja apartmajska stavba ali pa več manjših bungalovov. Pri tem je treba upoštevati določen faktor zazidanosti (FZ).

Na območju je načrtovanih 15 stavb znotraj katerih se uredi do 18 apartmajev /enoto, ki so različnih velikosti. Stavbe se locirajo vzporedno s plastnicami terena in sicer tako, da je daljša stranica vzporedna s plastnicami.



Slika 3: Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor

2.2.1 GABARITI OBJEKTOV

Maksimalni tlorisni gabarit posamezne stavbe kjer se uredijo apartmaji je 25,0 x 10,0 m.

Servisi objekt je manjši in sicer maksimalne tlorisne velikosti 10,0 x 5,0 m.

Etažnost stavb je K + P + M. V kletni etaži se lahko uredijo servisni prostori ter parkirišča.

Servisni objekt je pritlične izvedbe.

Dozidave posamezne stavbe niso možne.

Maksimalna višina kolenčnega zidu v mansardi je do 1,50 m. Višja višina se šteje za polno etažo.

Tik ob stavbi je možna postavitve nadstrešnice velikosti do 20 m² ter maksimalne višine ene etaže osnovne stavbe.

V sklopu posamezne gradbene parcele se lahko na zunanjih površinah kot samostojne stavbe postavijo senčnice velikosti do 20 m² pritlične izvedbe.

Na parkirišči urejenimi na zunanjem terenu se lahko postavijo nadstrešnice za avtomobile, ki pa morajo biti oblikovno poenotene z ostalimi nadstrešnicami za avtomobile v apartmajskem naselju.

2.2.2 OBLIKOVANJE STAVB

Pri načrtovanju apartmajskega naselja je treba uporabiti kvalitetne oblikovne, funkcionalne in tehnološke rešitve, ki upoštevajo klimatske razmere, tradicijo krajevnega gradnje, sodoben arhitekturni izraz (kubus, razmerja materialov, gradbenih in oblikovnih detajlov, barv ...) in trajnostni razvoj.

Streha: V osnovi simetrična dvokapnica naklona 40 do 45 stopinj. Na strehi je možna izvedba poljubnih odprtin in izzidkov. Streha le teh morajo biti ravne. Kritina vseh streh naj bo betonska, temno sive ali temno rjave barve. Strešni detajli pri dvokapnih strehah se izvedejo iz pločevine. Kritina ravne strehe je poljubna (PVC, prod, zelena streha ipd.).

Fasada: Omet v beli ali naravni zemeljski barvi. Možne so kombinacije z lesom in naravnim kamnom.

Servisna stavba mora upoštevati oblikovne pogoje, ki so določeni za apartmajsko stavbo.

Senčnice morajo biti lesene, krite s simetrično dvokapno streho, enake kritine in naklona kot osnovna stavba h kateri pripada.

Nadstrešnice za avtomobile morajo biti lesene, krite z ravno streho.

2.2.3 FAKTOR ZAZIDANOSTI

Faktor zazidanosti (FZ) za apartmajske stavbe je max. 0,5. Faktor zazidanosti predstavlja maksimalno zazidano površino vseh stavb na pripadajočo gradbeno parcelo.

2.2.4 NAČRT PARCELACIJE

Načrt parcelacije temelji na ločitvi javnih in zasebnih površin.

Na območju je določena javna površina glavnih prometnic z javnimi parkirišči, obračališčem in servisnim objektom (GPc).

Na območju so določene štiri večje javne zelene površine (GPzp) ter parcela namenjena postavitvi transformatorske postaje (GPtp).

Ostalo območje je razdeljeno na deset gradbenih parcel namenjenih gradnji apartmajskih stavb (GP).

Gradbene parcele se lahko med seboj združujejo pod pogojem, da ima vsaka parcela direkten dostop iz javne prometnice.

2.2.5 UREJANJE ZUNANJIH POVRŠIN

Na območju apartmajskega naselja je treba v maksimalni možni meri ohranjati obstoječ gozd oz. posamezna zdrava drevesa oz. po končani gradnji obvezno zasaditi avtohtona iglasta drevesa (smreka). Na vsaki gradbeni parceli je treba ohraniti oz. na novo zasaditi vsaj 10 smrek. Ostale površine se zatravijo.

Na parceli javne zelene površine se ohrani zdrava drevesa oz. se jih nadomesti z novimi sadikami iste vrste. V sklopu teh parcel se lahko postavi urbana oprema.

Oporni zidovi so kamniti (kamnite zložbe) ali betonski obloženi z naravnim kamnom.

Ograje so lesene.

2.3 ZASNOVA PROMETNE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Območje strokovne podlage ni opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI).

Preko območja poteka le kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda s končno dispozicijo v obstoječi čistilni napravi Rogla.

Za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe novega apartmajskega naselja je treba zgraditi novo javno prometnico, javno vodovodno, električno in kanalizacijsko omrežje. Za optimalno obratovanje naselja se uredi tudi optično telekomunikacijsko omrežje.

Javne ceste in parkirišča: uredi se glavna dostopna cesta, ki bo potekala v smeri vzhod – zahod z odcepom v smeri zahoda. Vse javne prometnice se uredijo širine do 2 x 3,0 m. Vzdlž glavne dostopne ceste se uredi maksimalno možno število parkirnih mest (min. 100 parkirnih mest). Ta parkirna mesta koristijo turisti v stavbah 10 do 15. Ostale stavbe morajo potrebna parkirna mesta zagotoviti v sklopu svojih gradbenih parcel (na terenu ali v kletni etaži).

Zagotoviti je treba minimalno 1 PM na apartma. Če bo v sklopu apartmajske stavbe tudi podporno osebje (receptor, osebe za čiščenje, natakarji, vzdrževalci ipd.) je treba zanje zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto na dve takšni osebi.

Elektro omrežje: potrebna je izgradnja nove transformatorske postaje (ob glavni dostopni cesti) iz katere se uredi novo nizkonapetostno elektro omrežje ter javna razsvetljava javnih površin. V prvi fazi gradnje je možna izvedba nizkonapetostnega elektro omrežja tudi iz obstoječih transformatorskih postaj, če le ta omogoča dodatno obremenitev in pod pogoji upravljavca elektro omrežja. Točko priključitve nove transformatorske postaje na srednjenapetostno elektro omrežje poda upravljavec elektro omrežja.

Vodovodno omrežje: novo apartmajsko naselje se priključuje na obstoječe javno vodovodno omrežje Rogle. Potrebno je zgraditi novo javno vodovodno in hidrantno omrežje za zagotavljanje pitne in požarne vode. Točko priključitve poda upravljavec javnega vodovodnega omrežja.

Kanalizacija: Na območju novega apartmajskega naselja se izvede ločeni kanalizacijski sistem. Zgradi se nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda s končno točko čiščenja v obstoječi čistilni napravi Rogla. Za odvajanje padavinskih voda se v sklopu posamezne gradbene parcele uredijo zadrževalniki padavinske vode, ki se nato porabi kot sanitarna voda. Viški padavinske vode se spelje v lastne ponikovalnice, ki se uredijo v sklopu posamezne gradbene parcele oz. se odpeljejo v površinske odvodnike v skladu s pogoji upravljavca kanalizacije in na podlagi geomehanskega poročila.

Elektronske komunikacije: Potrebna je izgradnja telekomunikacijskega omrežja. Točko priključitve poda upravljavec telekomunikacijskega omrežja.

2.4 PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ

Na območju strokovne podlage bo potrebna izgradnja javnih prometnic in gospodarske javne infrastrukture. Ocenjena investicija je podana v spodnji tabeli.

Komunalna oprema in druga GJI	Okvirna količina (m ali m ² ali kom)	Okvirna cena (EUR/m ali EUR/m ² ali EUR/kom)	Okvirni skupni strošek (EUR)
Glavna dostopna cesta z odcepom in obračališčem	2968 m ²	90 EUR/m ² (vozišče širine 2 x 3,0 m)	267.120 EUR
Odvodnjavanje glavne dostopne ceste z odcepom	450 m	200 EUR/m	90.000 EUR
Lovilec olj	1 kom	8.000 EUR/kom	8.000 EUR
Ponikalnica	1 kom	5.000 EUR/kom	5.000 EUR
Javna parkirišča (ca. 100 PM)	1250 m ²	90 EUR/m ²	112.500 EUR
Lovilec olj	1 kom	8.000 EUR/kom	8.000 EUR
Ponikalnica	1 kom	5.000 EUR/kom	5.000 EUR
Oporni zidovi (višina ca. 3,0 m)	413 m	400 EUR/m	165.200 EUR
Servisna stavba (ekološki otok)	50 m ²	1000 EUR/m ²	50.000 EUR
Vodovodno omrežje	602 m	200 EUR/m	120.400 EUR
Nadzemni hidrant	7 kom	2.500 EUR/kom	17.500 EUR
Transformatorska postaja	1 kom	190.000 EUR/kom	190.000 EUR
SN elektro vod	130 m	120 EUR/m	15.600 EUR
NN elektro omrežje	329 m	80 EUR/m	26.320 EUR
Javna razsvetljava javne prometnice	452 m	80 EUR/m	36.160 EUR
Fekalna kanalizacija	603 m	175 EUR/m	105.525 EUR
Meteorna kanalizacija	/	220 EUR/m	/
Elektronske komunikacije (TK)	682 m	80 EUR/m	54.560 EUR
Zasaditev iglavcev	200 kom	150 EUR/kom	30.000 EUR
SKUPAJ			1.306.885 EUR

2.5 VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV, REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

2.5.1 VARSTVO PRED HRUPOM

Obravnavano območje spada ob upoštevanju namenske rabe prostora v občinskem prostorskem načrtu občine v III. območje varstva pred hrupom.

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

2.5.2 VARSTVO ZRAKA

Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami v območju je treba upoštevati veljavno zakonodajo.

2.5.3 VARSTVO TAL IN VODA

Meteorne vode s površin mirujočega prometa (tudi pokritih parkirnih površin) je treba speljati preko lovilcev olj in maščob v ponikovalnice oz. površinske odvodnike, pri čemer je treba preprečiti erozijo.

V meteorni odvodni sistem se z območja posegov lahko spušča le čista voda.

Odpadna kanalizacija mora biti izvedena vodotesno.

2.5.4 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve, kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena, ter temu primerno predvideti in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri projektiranju. Pred pričetkom projektiranja je treba izdelati geološko geomehanske raziskave terena, da bodo projektanti lahko podali ustrezne projektne rešitve.

2.5.5 PROTIPOTRESNA GRADNJA

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.

V skladu s karto projektnega pospeška tal je na območju določen projektni pospešek tal 0,125 g.

2.5.6 VARSTVO PRED POŽAROM

Pri graditvi apartmajskega naselja je treba izpolni vse zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov in drugimi požarno varstvenimi predpisi.

Zagotavljati je treba pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja; dostopi, dovozi in delovne površine za intervencijska vozila ter viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Med objekti je treba zagotavljati ustrezne odmike ali izvesti protipožarne zaščite s protipožarnimi zidovi ali uporabo požarno-varnih materialov. Dostop za gasilska vozila se zagotovi po intervencijskih poteh, ki potekajo po javnih prometnicah. V ta namen se radije vseh krivin dimenzionira za nemoten promet intervencijskega vozila. Za zagotovitev požarne vode se dogradi hidrantno omrežje tako, da se vsak objekt gasi z najmanj dveh hidrantov hkrati.

3. ANALIZA STANJA PROSTORA

3.1 ZNAČILNOSTI PROSTORA IN OKOLIŠKE GRAJENE STUKTURE

Območje strokovne podlage se razteza od zahodnega dela, kjer je urejena »Pot med krošnjami«, do vzhodnega dela kjer je urejena adrenalinska proga »Zlodejevo«.

Območje se nahaja pod oz. južno od obstoječe dostopne ceste in predstavlja obstoječ iglasti gozd. Teren pada proti jugu z naklonom ca. 20 %.

Med dostopno cesto in območjem strokovne podlage je že zgrajenih deset apartmajskih stavb.



Slika 4: Pogled na glavni dostop iz regionalne ceste do območja strokovne podlage (vir: Google maps)



Slika 5: Pogled na območje strokovne podlage in glavno dostopno cesto (vir: Google maps)



Slika 6: Obstoječe apartmajsko naselje (vir: Google maps)



Slika 7: Obstoječa bližnja transformatorska postaja in obstoječa apartmajska pozidava (vir: Google maps)



Slika 8: Obstoječa servisna stavba – ekološki otok in obstoječa apartmajska pozidava (vir: Google maps)

3.2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Območje strokovne podlage na severni strani meji na obstoječ izvedbeni prostorski akt in sicer **Občinski podrobni prostorski načrt za območje počitniških hiš na Rogli (Uradni list RS, št. 16/2012).**



Slika 9: Ureditvena situacija izvedbenega akta (OPPN za območje počitniških hiš na Rogli)

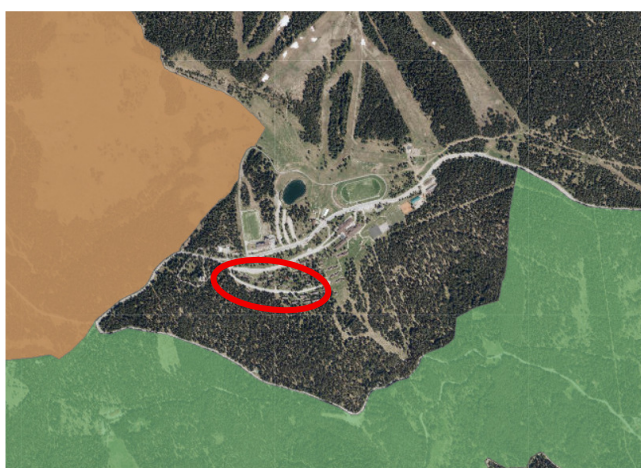
3.3 VARSTVENI REŽIMI IN OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

- **Kulturna dediščina**

Na predmetnem območju ni registrirane kulturne dediščine.

- **Varstvo narave**

Na območju strokovne podlage ni opredeljenega varstva narave. Najbližja enota varstva narave se nahaja na razdalji ca. 100,0 m zahodneje in 240,0 m južno in sicer Natura 2000 Pohorje.



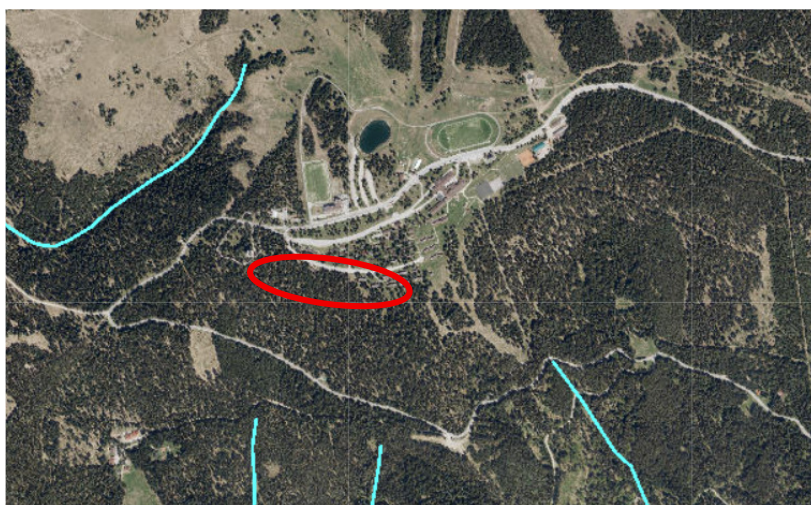
Natura 2000

- Območja Natura 2000 določena na podlagi direktive o pticah (SPA)
- Območja Natura 2000 določena na podlagi direktive o habitatih (pSCI, SAC)

Slika 10: Prikaz območja Nature 2000 (vir: Atlas okolja)

• Varstveni režimi s področja voda

Na podlagi kart poplavne nevarnost, obravnavano območje, ni poplavno ogroženo.



Kategorizacija urejanja vodotokov

- 1. razred: naravni vodotoki
- 1-2. razred: delno naravni vodotoki
- 2. razred: sonaravno urejeni vodotoki
- 2-3. razred: sonaravno/tehnično urejeni vodotoki
- 3. razred: tehnično urejeni vodotoki
- 3-4. razred: delno togo urejeni vodotoki
- 4. razred: togo urejeni vodotoki

Slika 11: Prikaz vodotokov (vir: Atlas okolja)

• Varstveni režimi s področja plazljivosti, plazovitosti in erozije

Po javno dostopnih podatkih območje ni evidentirano kot plazljivost ali plazovito. Območje ni erozijsko ogroženo.

• Gozd

Na območju strokovne podlage se nahaja gozd iglavcev. Odstranitev gozda se lahko izvaja le pod pogoji in nadzorom upravljavca gozdov (Zavod za gozdove).

• Obstoječa gospodarska javna infrastruktura

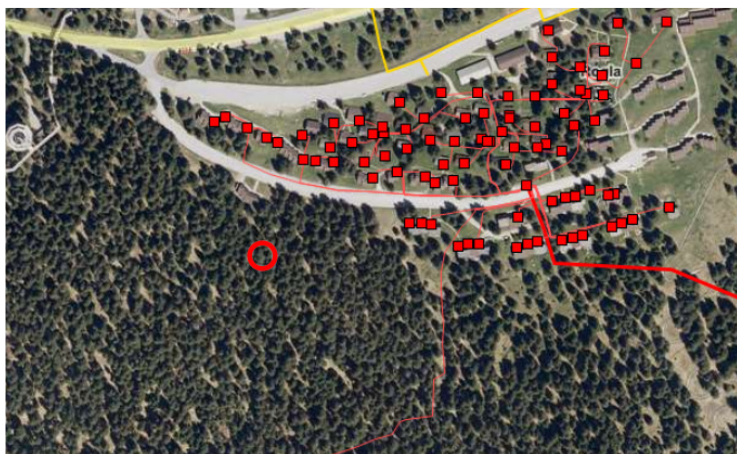
Na območju ali v neposredni bližini poteka gospodarska javna infrastruktura in sicer:

Občinske ceste: do območja strokovne podlage poteka nekategorizirana dostopna cesta, ki je urejena iz regionalne ceste III. Reda št. 1430 pesek – Rogla – Zreče.



Slika 12: Prikaz javni cest (vir: PISO)

Elektro omrežje: obstoječe apartmajsko naselje se napaja z električno energijo iz obstoječe transformatorske postaje, ki je urejena ob glavni dostopni cesti. Na območju strokovne podlage se načrtuje postavitve nove transformatorske postaje, ki se bo s SN elektro vodom napajala iz obstoječe TP. Iz nove TP se izvedejo posamezni NN elektro vodi do posamezne stavbe. IZ TP se izvede tudi javna razsvetljava javnih površin.



Slika 13: Prikaz javnega elektro omrežja (vir: PISO)

Vodovodno omrežje: območje je opremljeno z javnim vodovodnim omrežjem, ki se napaja iz lastnega vodnega zajetja. Za zagotovitev pitne vode na območju strokovne podlage se izvede nova javna vodovodna mreža, ki se napaja iz obstoječega omrežja. Območje se opremi tudi z javnim hidrantnim omrežjem.



Slika 14: Prikaz javnega vodovodnega omrežja (vir: PISO)

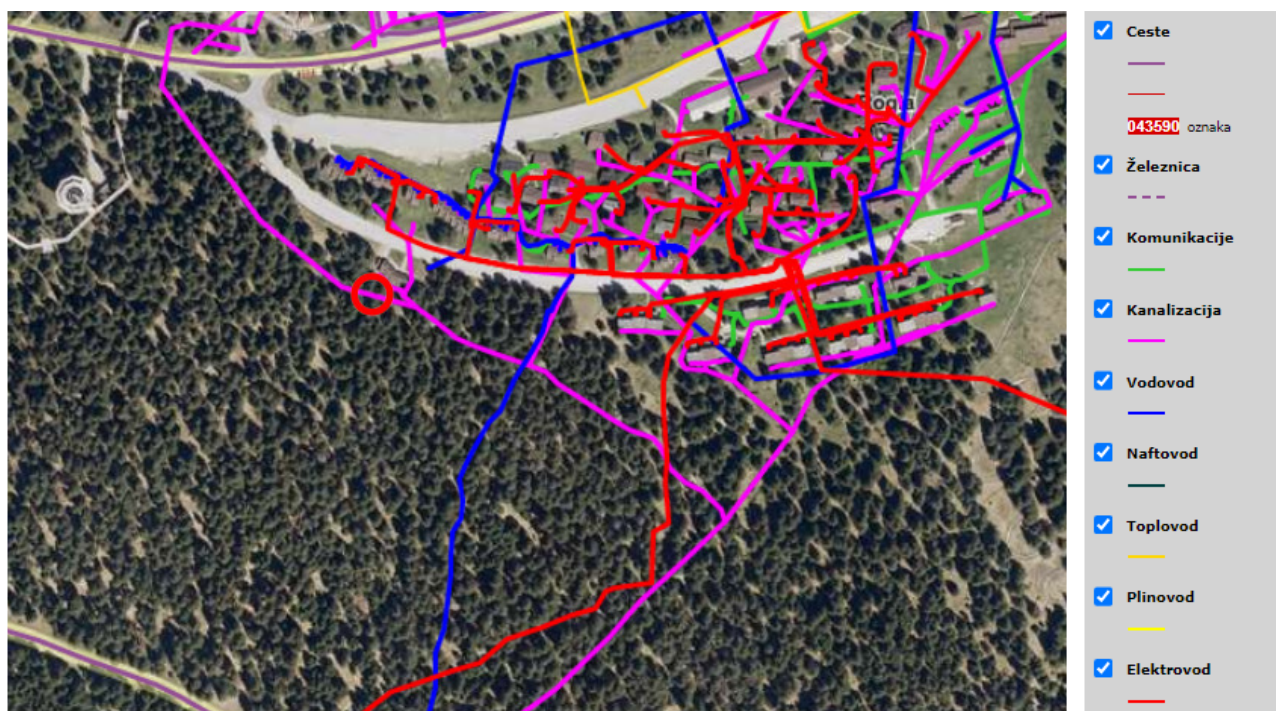
Kanalizacija: na območju strokovne podlage poteka javno kanalizacijsko omrežje (fekalna kanalizacija), ki se izliva v obstoječo čistilno napravo Rogla, ki se nahaja ob regionalni cesti na zemljišču parc. št. 1095/335, k. o. Hudinja (1091). Nas območju strokovne podlage se zgradi ločen kanalizacijski sistem. Fekalne vode se spelje v obstoječo čistilno napravo, padavinske vode pa v lastne ponikovalnice ali površinske odvodnike. Potencialno onesnažene padavinske vode iz cest in parkirišč je treba pred izpustom v podtalje ustrezno očistiti v lovilcih olj.



Slika 15: Prikaz javnega kanalizacijskega omrežja (vir: PISO)

Elektronske komunikacije: območje je opremljeno s telekomunikacijskim in kabelskim omrežjem. Območje strokovne podlage se opremijo z omrežjem elektronskih komunikacij skladno z upravljavcem obstoječega omrežja.

Skupen prikaz gospodarske javne infrastrukture, ki je evidentirana v katastru gospodarske javne infrastrukture, je razviden iz spodnjega prikaza. Morebitni manjkajoči podatki se pridobijo naknadno.



Slika 16: Skupen prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture na obravnavanem območju (vir: PISO)

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

4.1 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE ZREČE

Strokovna podlaga je izdelana v skladu z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče – UPB1 (Uradni list RS, št. 27/2021).

Območje strokovne podlage zajema območje enote urejanja prostora RO2/026 (OPPN 16). Namenska raba prostora je določena BT (površine za turizem). V skladu z OPN Zreče je treba za EUP RO2/026 izdelati podroben načrt. Ker je območje posega le del predmetne EUP se za celotno območje izdela strokovna podlaga, za predmetno zemljišče parc. št. 1095/330, k.o. Hudinja pa se izdela podroben načrt.

OPN v 152. členu določa usmeritve za RO2/026, ki so:

MOEUP	Usmeritve za OPPN
RO2/026	<p>OPPN_16:</p> <p>Dopustna je tudi izgradnja bungalovov v nizih (2 do 6) skladno z vizualno podobo in gabariti obstoječih tovrstnih objektov na območju EUP RO2/002.</p> <p>V čim večji meri se ohranja gozd oz. posamično drevje.</p> <p>Vzhodni del območja se nameni zelenim površinam.</p>

Utemeljitev skladnosti

Na območju strokovne podlage je načrtovanja gradnja novih apartmajskih kapacitet, ki so tako oblikovno kot gabaritno usklajene z obstoječo pozidavo na območju EUP RO2/002.

Nove stavbe so umeščene v prostor na način, da je med posameznimi stavbami veliko zelenih površin kjer se ohranjajo obstoječa posamična drevesa in na južnem robu tudi gozd. Po končani gradnji se zunanje zelene površine zasadijo z avtohtonimi vrstami iglavcev, uredijo se peš povezave. V zahodnem, osrednjem in vzhodnem del območja se uredijo javne zelene površine v sklopu katerih se lahko uredijo piknik prostori.

5. ROK ZA IZVEDBO INVESTICIJE

Investitor, ki želi v sklopu zemljišča parc. št. 1095/330, k.o. Hudinja (1091) zgraditi del apartmajskega naselja želi z gradnjo začeti takoj po sprejetju podrobnega prostorskega načrta. Pred gradnjo je potrebno izdelati ustrezno projektno dokumentacijo in pridobiti ustrezna upravna dovoljenja.

Okvirni terminski plan priprave OPPN je razviden iz spodnje preglednice.

pridobitev mnenja zavoda za varstvo narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja	avgust 2025
vključevanje javnosti in nosilcev urejanja prostora pri pripravi sklepa o pripravi OPPN	
pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov	avgust 2025
pridobitev usmeritev in predlogov javnosti za izdelavo osnutka OPPN, pridobitev podrobnejših usmeritev, podatkov in strokovnih podlag s strani nosilcev urejanja prostora	september 2025 do oktober 2025; lahko tudi sočasno z vključevanjem javnosti in nosilcev urejanja prostora pri pripravi sklepa o pripravi OPPN (zakonski rok 30 dni)
izdelava in sprejem sklepa o pripravi OPPN	november 2025
izdelava osnutka OPPN	december 2025
uskladitev osnutka z občino in naročnikom	december 2025
objava osnutka OPPN in OP na spletni strani občine oziroma v PIS	december 2025
pridobitev mnenj NUP na osnutek OPPN	januar 2026 do februar 2026
analiza prejetih mnenj in izdelava dopolnjenega osnutka OPPN	marec 2026
uskladitev dopolnjenega osnutka OPPN z občino in naročnikom	april 2026
objava dopolnjenega osnutka OPPN na spletni strani občine ter javna objava javne naznanitve	april 2026
javna razgrnitev z javno obravnavo	maj 2026 do junij 2026
predlog OPPN za sprejem na OS, če v fazi javne razgrnitve ni pripomb in sprejem na OS Občine Zreče	julij 2026

6. SEZNAM UPORABLJENIH RAZPOLOŽLJIVIH PODATKOV IN STROKOVNIH PODLAG Z NAVEDBO VIROV

- Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Uradni list RS, št. 72/23);
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US);
- Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1, izdal MOP, januar 2013);
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče – UPB1 (Uradni list RS, št. 27/2021);
- PISO, prostorski informacijski sistem občin, <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx>;
- Atlas okolja, https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso.

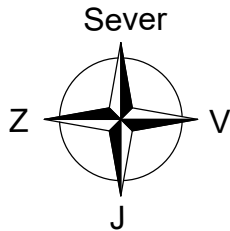
7. GRAFIČNE PRILOGE


001	Izsek iz grafičnega dela namenske rabe prostora Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče	M 1:5000
002	Pregledna situacija z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi območji	M 1:5000
003	Situacija obstoječega stanja s parcelnimi mejami	M 1:500
004	Ureditvena situacija s prerezi	M 1:500
005	Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	M 1:500
006	Načrt parcelacije	M 1:1000

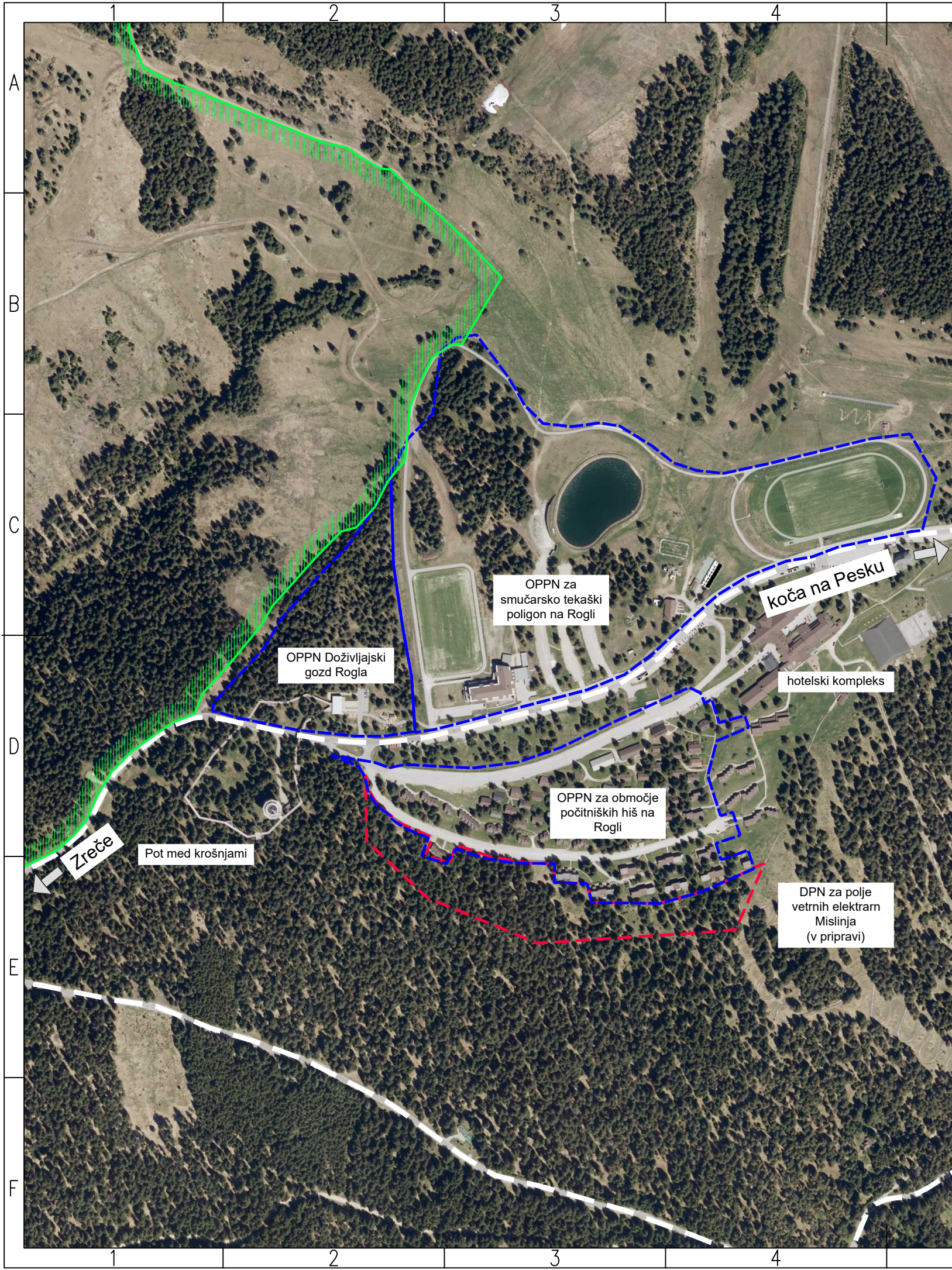


LEGENDA:

--- meja strokovne podlage

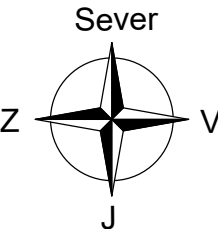


Imske ekspres, d. o. o. Pameče 147 2380 Slovenj Gradec			
naročnik:	Savaprojekt Krško, d. d. Cesta krških žrtev 59 8270 Krško		
izdelovalec:	<div></div>		
prostorski akt: STROKOVNA PODLAGA APARTMAJSKO NASELJE ROGLA			
OV:	Lara Fajfar, m.i.k.a.	ZAPS 2338 PPN	
SP:	Silvija Umek Toth, d.i.g.	IZS G-4766	
IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA NAMENSKE RABE PROSTORA			
grafični načrt:	OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE ZREČE		
faza:	strokovna podlaga		
datum:	merilo:	ID št. PIA:	št. grafičnega načrta:
junij 2025	1:5000	/	001
6		7	A3

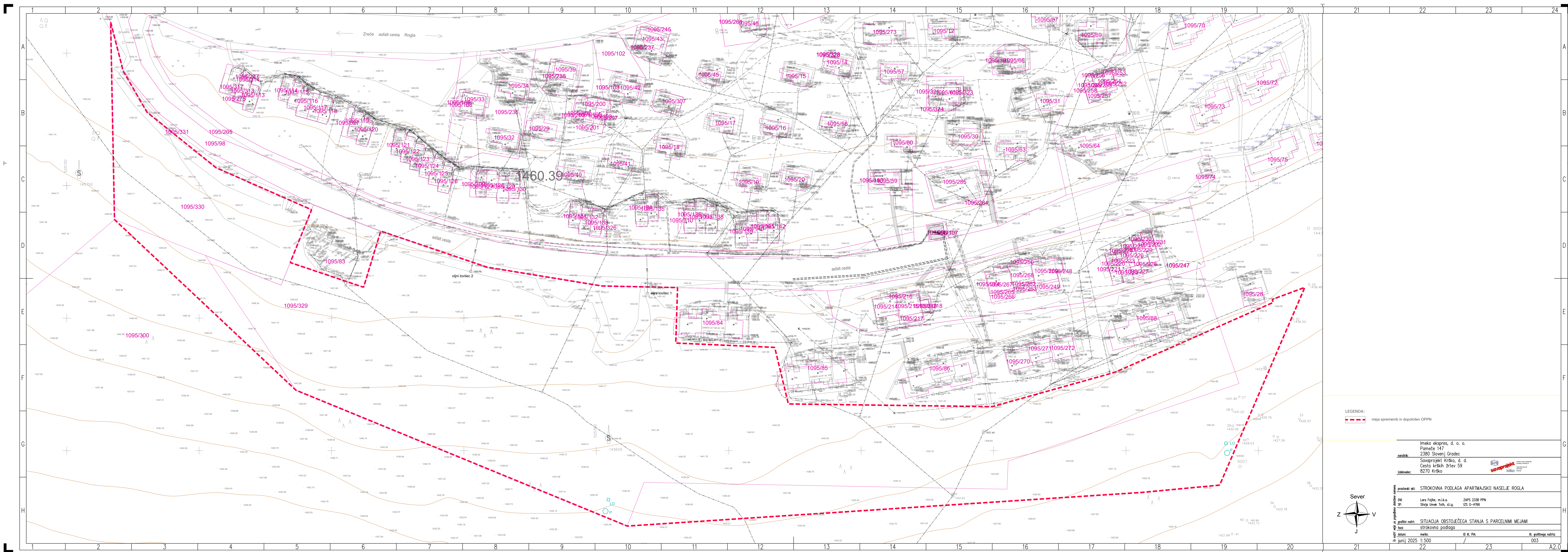


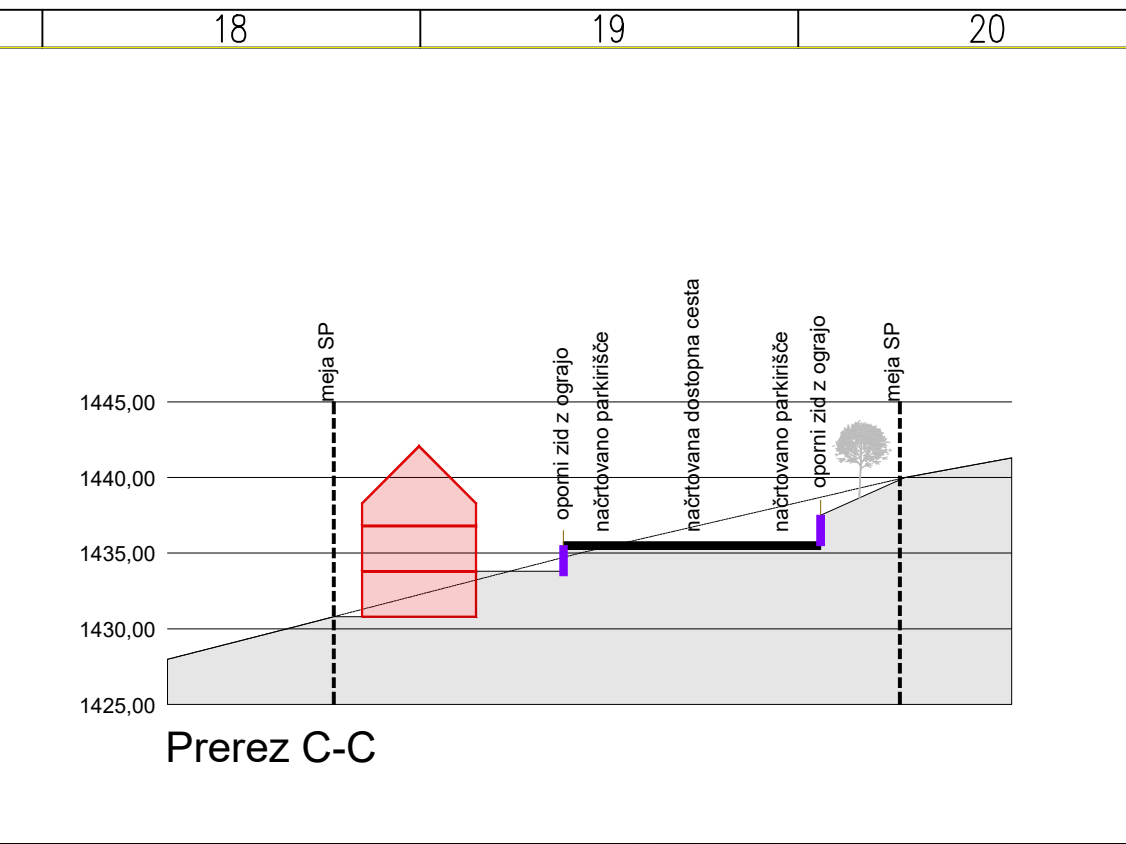
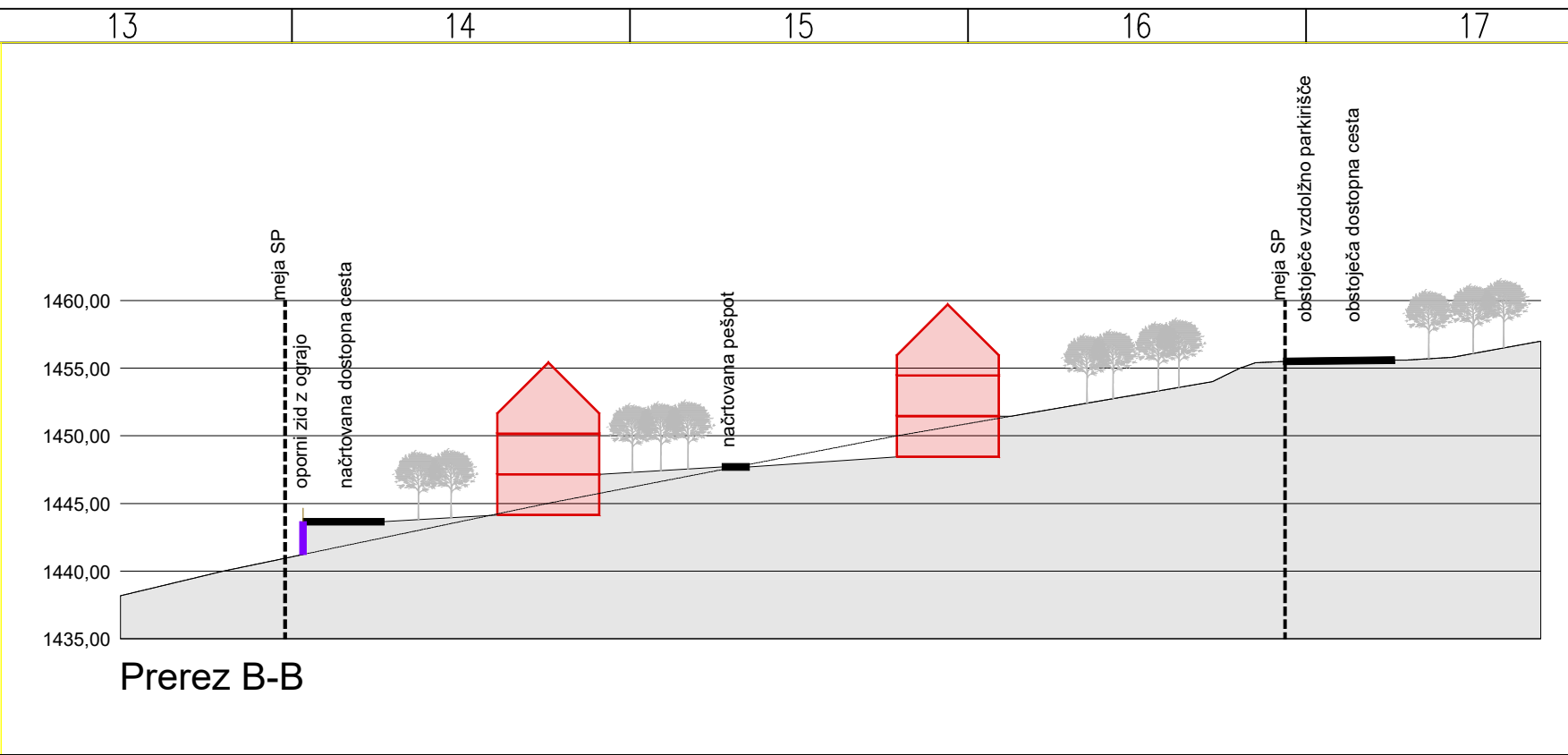
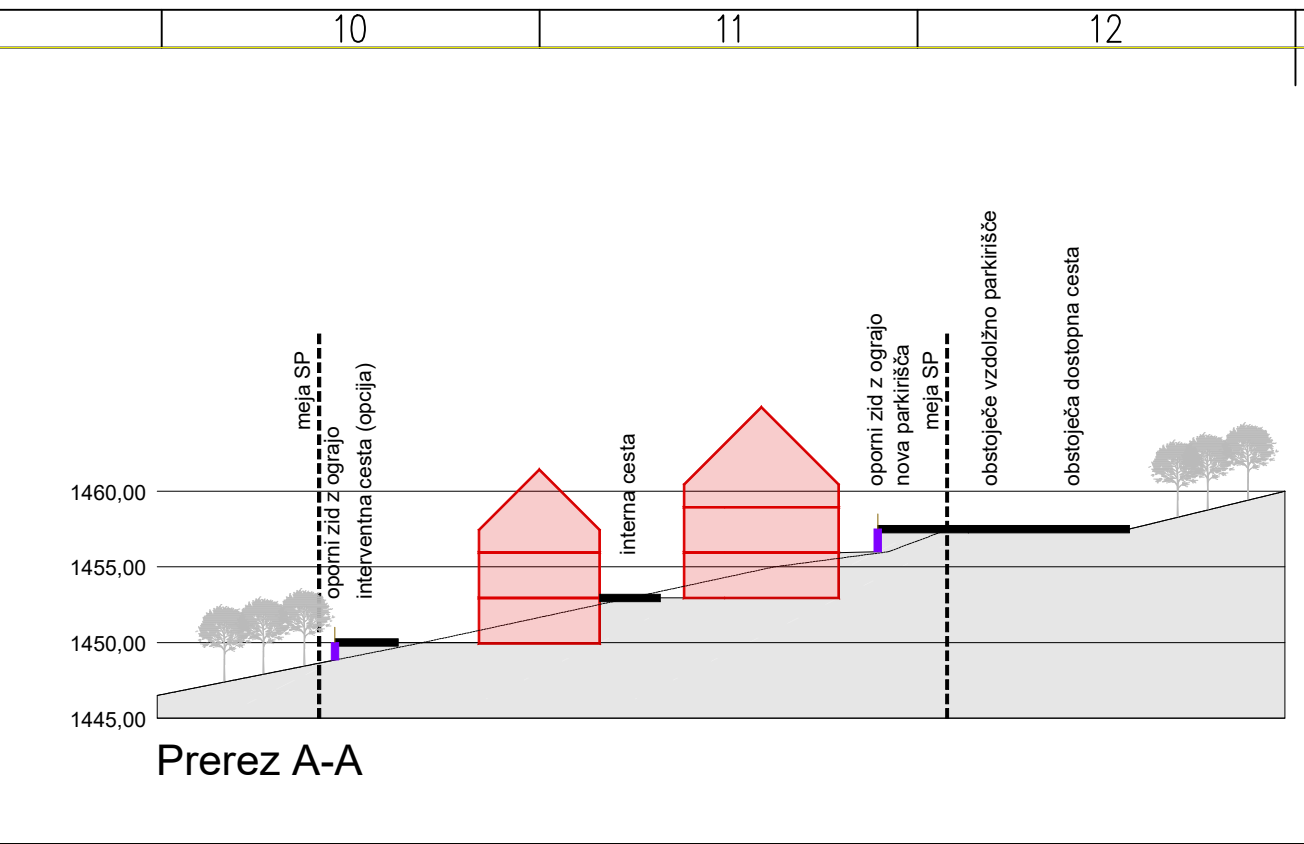
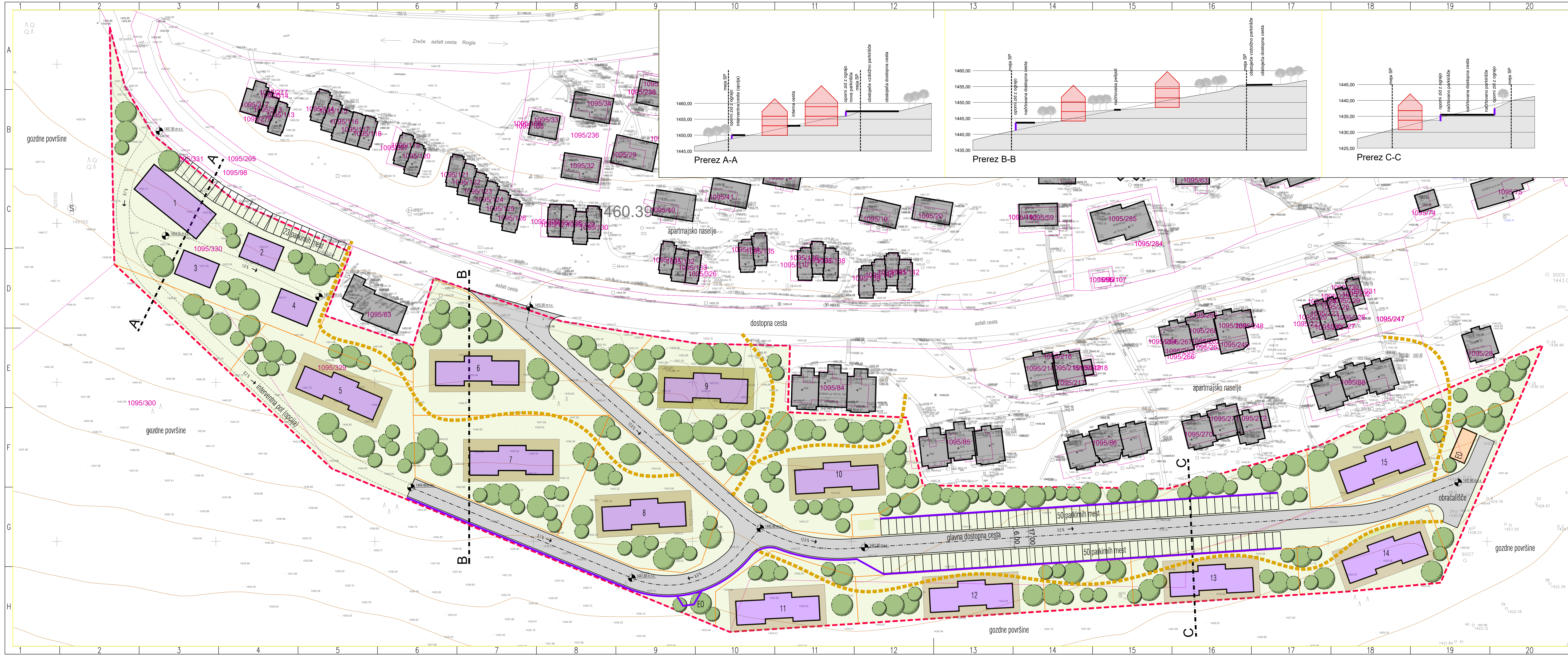
LEGENDA:

- meja strokovne podlage
- meja občinskega prostorskega izvedbenega akta
- državna cesta
- Natura 2000 - Pohorje
- Ekološko pomembno območje (41200 Pohorje)

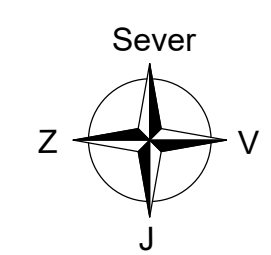



naročnik:		Imeks ekspres, d. o. o. Pameče 147 2380 Slovenj Gradec	
izdelovalec:		Savaprojekt Krško, d. d. Cesta krških žrtev 59 8270 Krško	
prostorski akt:		STROKOVNA PODLAGA APARTMAJSKO NASELJE ROGLA	
OV:		Lara Fajfar, m.i.k.a.	ZAPS 2338 PPN
SP:		Silvija Umek Toth, d.i.g.	IZS G-4766
grafični načrt:		PREGLEDNA SITUACIJA Z OMEJITVAMI V PROSTORU TER POVEZAVO S SOSEDNIMI OBMOČJI	
faza:		strokovna podlaga	
datum:		junij 2025	002
merilo:		1:5000	A3
ID št. PIA:		/	
št. grafičnega načrta:			

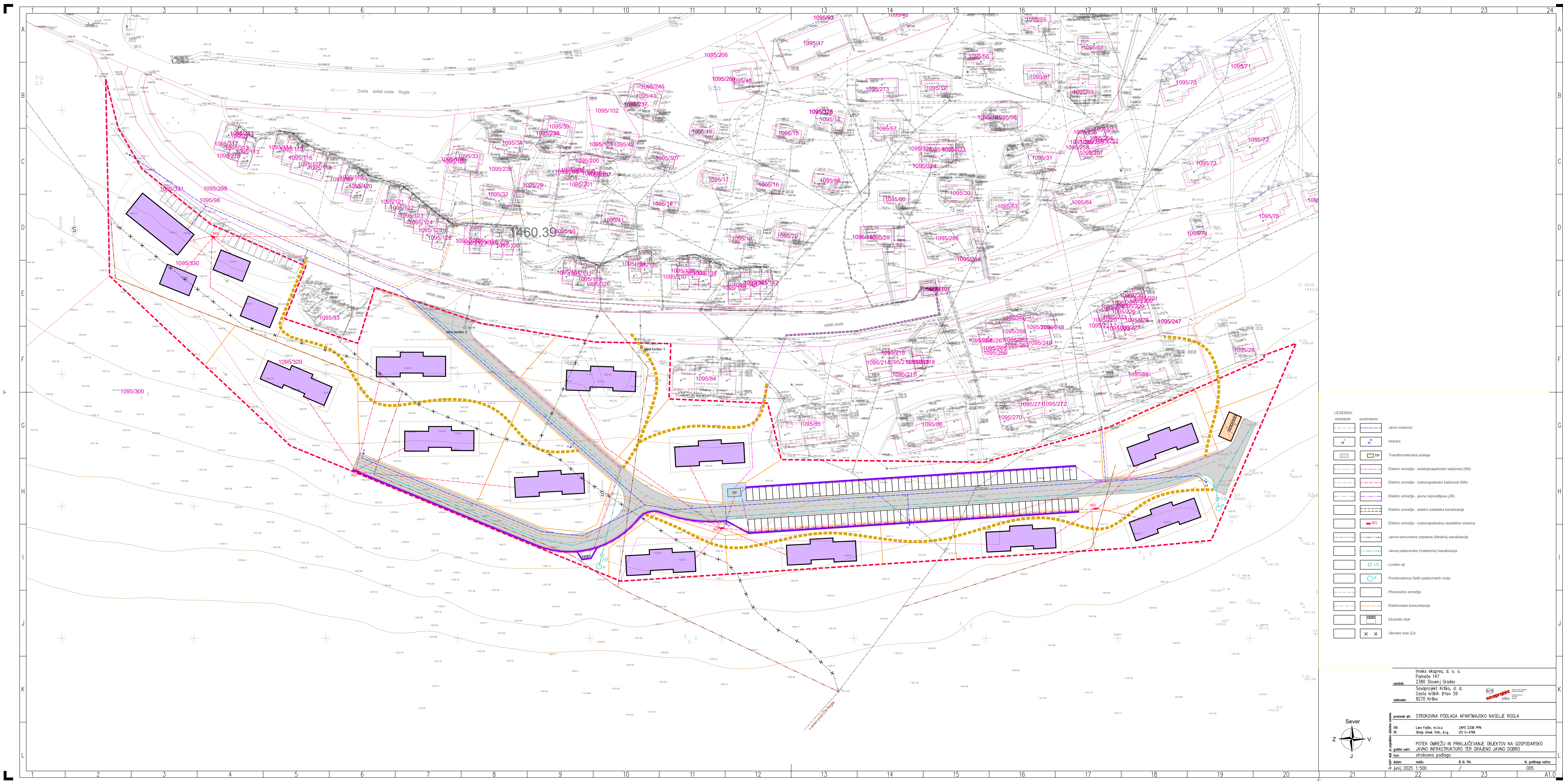




- LEGENDA:
- meja strokovne podlage
 - obstoječe stavbe
 - načrtovane samostojne stanovanjske hiše
 - načrtovani ekološki otok
 - načrtovana transformatorska postaja
 - gradbena parcela
 - hortikulture zasedavitve (avtohtoni iglavci in listavci)
 - pešpovezave
 - kamnit opornit zid z leseno varovalno ograjo
 - zelenne površine (nepovozne)
 - tlakovane površine
 - javne prometne površine



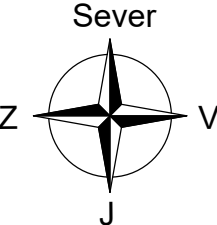
Imeks ekspres, d. o. o. Pameče 147 2380 Slovenj Gradec			
avtor:	Savoprojekt Krško, d. d. Cesta krških žrtev 59 8270 Krško		
izdelovalec:			
prostorski akt: STROKOVNA PODLAGA APARTMAJSKO NASELJE ROGLA			
Ovč:	Lara Fajlar, m.i.a.	ZAPS 2338 PPN	
SP:	Silvija Umek Toth, d.i.g.	IZS G-4766	
grafični načrt:	UREDITVENA SITUACIJA S PREREZI		
faza:	strokovna podlaga		
datum:	merilo:	ID št. PLA:	št. grafičnega načrta:
junij 2025	1:500	/	004
22		23	24





LEGENDA:

- meja strokovne podlage (SP)
- obstoječ objekt
- načrtovana parcelacija
- GPc: parcele namenjene prometni infrastrukturi - javno dobro
- GPx: parcele namenjene stanovanjski gradnji
- GPzp: parcele namenjene zelenim površinam
- GPtp: parcela namenjena gradnji transformatorske postaje



Imeks ekspres, d. o. o.
Pameče 147
2380 Slovenj Gradec
naročnik:
Savaprojekt Krško, d. d.
Cesta krških žrtev 59
8270 Krško
izdelovalec:



prostorski akt: STROKOVNA PODLAGA APARTMAJSKO NASELJE ROGLA

OV: Lara Fajfar, m.i.k.a. ZAPS 2338 PPN
SP: Silvija Umek Toth, d.i.g. IZS G-4766

grafični načrt: NAČRT PARCELACIJE
faza: strokovna podlaga

datum: junij 2025 merilo: 1:1000 ID št. PIA: / št. grafičnega načrta: 006

To načrt velja za pogodbeno obdelano nameno.