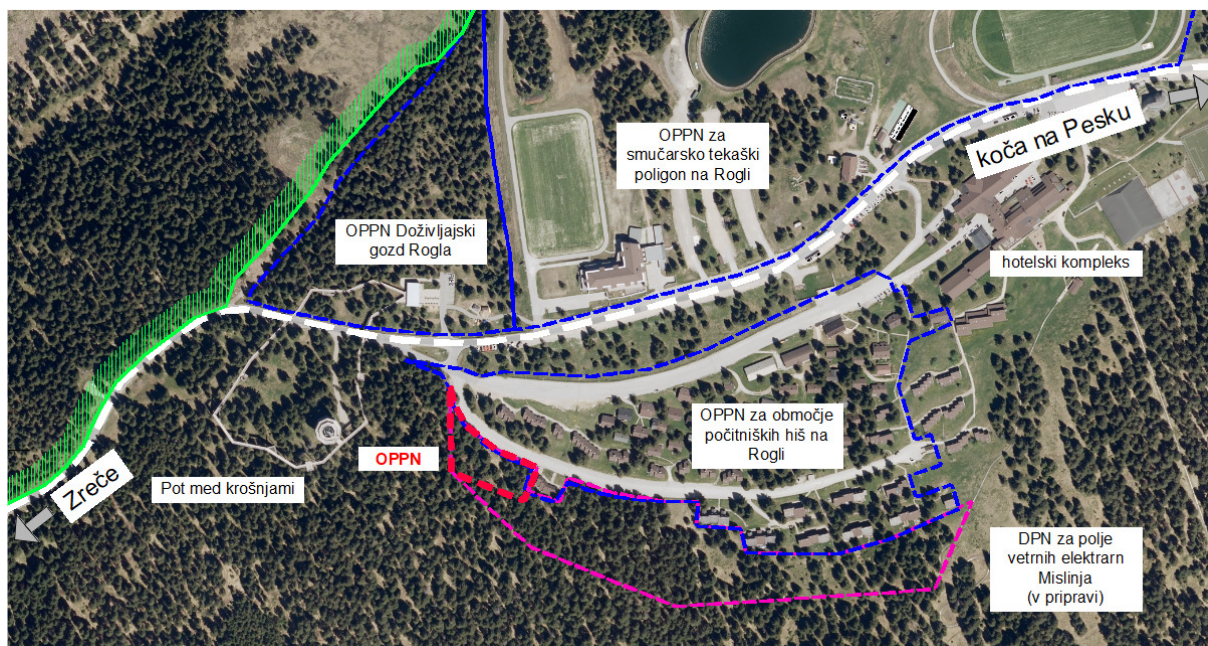


C8 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

1. RAZLOG ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Podjetje Imeks ekspres, d. o. o. iz Pameč iz Slovenj Gradca želi v sklopu lastnega zemljišča parc. št. 1095/330, k. o. Hudinja (1091) na območju športno rekreacijskega centra Rogla, 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 apartmaje, za kar je potrebno ustrezno urediti dostop, parkirišča v sklopu zunanjih površin ter izvesti nadgradnjo obstoječe gospodarske javne infrastrukture s čimer bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba območja. Parkirna mesta se lahko izvedejo tudi v kletnih etažah.



Slika 1: Prikaz območja OPPN na širšem območju Rogle

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Občina Zreče je postopek priprave OPPN vodila skladno z 51. in 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26); v nadaljevanju ZUreP-3, torej ob smiselni uporabi določb, ki veljajo za postopek priprave OPN oziroma OPPN.

Pobudo za izdelavo občinskega podrobnega načrta za apartmajsko naselje na Rogli je podjetje Imeks ekspres, d. o. o. iz Pameč v Občini Slovenj Gradec podalo na Občino Zreče v juniju 2025.

Na podlagi potrjene pobude s strani občine Zreče je bil pozvan zavod za varstvo narave, da izda mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti presoje sprejemljivosti na varovana območja. Na podlagi gradiva je ZRSVN izdalo mnenje, da pomembnih vplivov na varstvo narave ni pričakovati in, da presoja sprejemljivosti na varovana območja ni potrebna.

Hkrati je bilo izdelano tudi gradivo za nosilce urejanja prostora, ki so bili pozvani, da podajo svoje usmeritve za pripravo sklepa o pripravi in osnutka OPPN. Prav tako je bil izdan poziv za zainteresirano javnost, da poda svoje predloge, pripombe, usmeritve.

Občina Zreče je s strani Ministrstva za naravne vire in prostor prejela identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov.

Podžupan Občine Zreče je julija 2025 potrdil Sklep o pripravi OPPN. Sklep je bil dne 18.7.2025 objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 42/2025.

Po pridobitvi vseh usmeritev nosilcev urejanja prostora in širše zainteresirane javnosti je bil v novembru 2025 izdelan osnutek OPPN, ki je bil v novembru 2025 tudi poslan naročniku in pripravljavcu (Občina Zreče) v pregled in potrditev. Zaradi usklajevanja z Elektrom Maribor, d. d. je bil usklajen osnutek OPPN v marcu 2026 posredovan vsem nosilcem urejanja prostora, da podajo svoja mnenja na osnutek OPPN.

Do konca meseca maja 2026 so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja na osnutek OPPN. Junija 2026 je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil javno razgrnjen od 1. junij 2026 do 1. julija 2026. javna obravnava je potekala 17. junij 2026.

3. OBRAZLOŽITEV NAČRTOVANIH UREDITEV IN POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI NAČRTOVANE GRADNJE

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 nekategorizirano 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. Območje je velikosti ca. 28 ara in zajema zemljišče parc. št. 1095/330, k. o. Hudinja (1091).

Zasnova območja

Na območju OPPN je načrtovana postavitve ene glavne stavbe ter treh manjših stavb. V glavni stavbi je načrtovana ureditev manjše recepcije, skupnih prostorov za druženje, bar, jedilnica, pomožnih servisnih prostorov ter apartmajske del. V ostalih treh manjših stavbah pa je načrtovana ureditev apartmajev. Stavba 1 (glavna stavba) in stavba 2 se v prostor umestita v vzdolžni liniji nekategorizirane glavne dostopne ceste, stavba 3 in 4 pa na nižje ležečem terenu, južno od stavbe 1 in 2. Med obema nizoma se izvede interna dostopna cesta do kletnih delov stavbe 1 in 2, servisnih prostorov v stavbi 1 in parkirišč.

Dostop do območja se uredi direktno iz nekategorizirane glavne dostopne ceste. Parkirišča se zagotovijo v sklopu gradbene parcele vzdolž interne dostopne ceste.



Slika 2: Prikaz območja OPPN z legendo in prerezom

Lega velikost in oblikovanje stavb

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.

Osnovna stavba je pravokotnega tlorisa z razmerjem stranic od 1:1,2 do 1:2,5. Dopustne so delitve in zamiki osnovnega pravokotnega tlorisa.

Maksimalni vertikalni gabarit osnovne stavbe je omejen na klet (K) + pritličje (P) + mansarda (M). Kolenčni zid v mansardi je lahko max. 1,5 m.

rhitekturno oblikovanje zunanjšine 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.

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.

Rezervoar ali cisterna za deževnico mora biti popolnoma vkopan v teren.

Faktor zazidanosti

Faktor zazidanosti (FZ) gradbene parcele znaša max. 0,6. Faktor zazidanosti predstavlja maksimalno zazidano površino vseh osnovnih in pomožnih stavb na pripadajočo gradbeno parcelo.

Načrt parcelacije

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.

Urejanje zunanjih površin

Pred začetkom gradbenih del je treba odstraniti vsa morebitna oslabiljena 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,...).

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.

Na zunanjih površinah je dovoljena:

- ureditev zunanje terase ob posameznem apartmaju, ki se lahko tudi nadkrijejo;
- ureditev teras v obliki tlaka iz lomljenega avtohtonega kamna. Nadkritje teh teras ni dovoljeno. Na terasi je možna postavitve kamina, zunanje mize in klopi iz lesenih polokroglic ali desk;
- ureditev pešpoti;
- postavitve ograj iz lesenih polokroglic iz nebarvanega lesa ali barvanega v temno rjavi do črni barvi;
- gradnja opornih zidov iz avtohtonega kamna.

Posegi v gozd

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).

Sečnja gozda se vrši v skladu s soglasjem pristojnega zavoda za gozdove in se lahko izvaja po etapah, ki sledijo načrtovanim ureditvam.

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.

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.

Gospodarska javna infrastruktura in priključki nanjo se izvedejo preko negozdnih površin. Izjema je predstavitev 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 zaščitijo obstoječe gozdne površine (poseg se izvaja v minimalnem možnem obsegu).

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.

V gozdu ali na gozdnem robu ni dovoljena gradnja dodatnih začasnih in pomožnih objektov, postavitev objektov za potrebe gradnje, deponiranje gradbenega materiala, gradbenih odpadkov in morebitnih viškov odkopane zemlje.

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 razprostriranje 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.

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.

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.).

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.

Zasnova prometne in gospodarske javne infrastrukture

Območje OPPN ni opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo (GJI), se pa le ta nahaja v njegovi neposredni bližini.

Preko območja poteka kanalizacija za odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda (fekalna kanalizacija) s končno dispozicijo v obstoječi čistilni napravi Rogla.

Za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe novega apartmajskega naselja je treba zgraditi nove individualne priključke na javno vodovodno, električno, telekomunikacijsko in kanalizacijsko omrežje ter izvesti dostop iz javne prometnice.

- Javne ceste in parkirišča: dostop do območja se uredi direktno iz nekategorizirane glavne dostopne ceste, ki poteka severno od območja OPPN. Ustrezno število parkirnih mest se zagotovi v sklopu gradbene parcele ob interni dostopni cesti. Parkirna mesta se lahko izvedejo tudi v kletnih etažah. 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: za potrebe apartmajskega naselja na območju OPPN je treba zgraditi individualni priključek iz obstoječe transformatorske postaje, ki je zgrajena ob glavni dostopni cesti. Za potrebe širitve apartmajskega naselja v bodoče, se v severnem delu območja OPPN zgradi nova transformatorska postaja s 1000 kVA transformatorjem. Napajanje nove TP se izvede iz obstoječe TP Rogla 7.

- Vodovodno omrežje: za potrebe apartmajskega naselja na območju OPPN je treba zgraditi individualni priključek na obstoječe javno vodovodno omrežje Rogla. Zgradi se vsaj en hidrant za zagotavljanje pitne in požarne vode.
- Kanalizacija: Na območju novega apartmajskega naselja se izvede ločeni kanalizacijski sistem. Komunalne odpadne vode iz območja OPPN se priključijo na prestavljen kanalizacijski kolektor s končno dispozicijo na Čistilni napravi Rogla. 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).
Za odvajanje padavinskih voda se v sklopu gradbene parcele uredi zadrževalnik padavinske vode. Deževnica se uporabi kot sanitarna voda. Viški padavinske vode se spelje v lastne ponikovalnice ali ponikovalna polja, ki se lahko uredijo tudi izven območja OPPN.
- Elektronske komunikacije: Potrebna je izgradnja telekomunikacijskega omrežja. Točko priključitve poda upravljavec telekomunikacijskega omrežja.
- Odpadki: Odpadki se odvažajo na obstoječe ekološke otoke, ki so urejeni v sklopu športno rekreacijskega centra Rogla.

4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

OPPN bo izdelan v skladu z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče – UPB1 (Uradni list RS, št. 27/2021).

Območje OPPN zajema del območja 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 podrobni načrt. Ker območje OPPN obsega le zemljišče parc. št. 1095/330, k.o. Hudinja, je bila za celotno območje EUP RO2/026 izdelana strokovna podlaga (izdelal Savaprojekt Krško, d. d., junij 2025).

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 OPPN je načrtovana gradnja novih apartmajskih kapacitet, ki so tako oblikovno kot dimenzijsko 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 delu območja strokovne podlage so predvidene javne zelene površine v sklopu katerih se lahko uredijo piknik prostori.