

PROJEKT:

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
APARTMAJSKO NASELJE ROGLA (ZAHOD)**

FAZA:

POBUDA



INVESTITOR:

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

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	5
1.1 NAMEN INVESTICIJSKE NAMERE	5
2. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV	6
2.1 OPIS OBMOČJA POBUDE.....	6
2.2 ZASNOVA OBMOČJA	6
2.2.1 GABARITI OBJEKTOV	7
2.2.2 OBLIKOVANJE STAVB.....	7
2.2.3 FAKTOR ZAZIDANOSTI	8
2.2.4 NAČRT PARCELACIJE	8
2.2.5 UREJANJE ZUNANJIH POVRŠIN	8
2.3 ZASNOVA PROMETNE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	8
2.4 PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ	9
2.5 VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV, REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	9
2.5.1 VARSTVO PRED HRUPOM	9
2.5.2 VARSTVO ZRAKA.....	9
2.5.3 VARSTVO TAL IN VODA.....	10
2.5.4 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI	10
2.5.5 PROTIPORESNA GRADNJA.....	10
2.5.6 VARSTVO PRED POŽAROM	10
3. ANALIZA STANJA PROSTORA.....	11
3.1 ZNAČILNOSTI PROSTORA IN OKOLIŠKE GRAJENE STUKTURE	11
3.2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI.....	12
3.3 VARSTVENI REŽIMI IN OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA..	13
4. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI	17
4.1 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE ZREČE.....	17
5. ROK ZA IZVEDBO INVESTICIJE	18
6. SEZNAM UPORABLJENIH RAZPOLOŽLJIVIH PODATKOV IN STROKOVNIH PODLAG Z NAVEDBO VIROV	19
7. GRAFIČNE PRILOGE.....	20

KAZALO SLIK

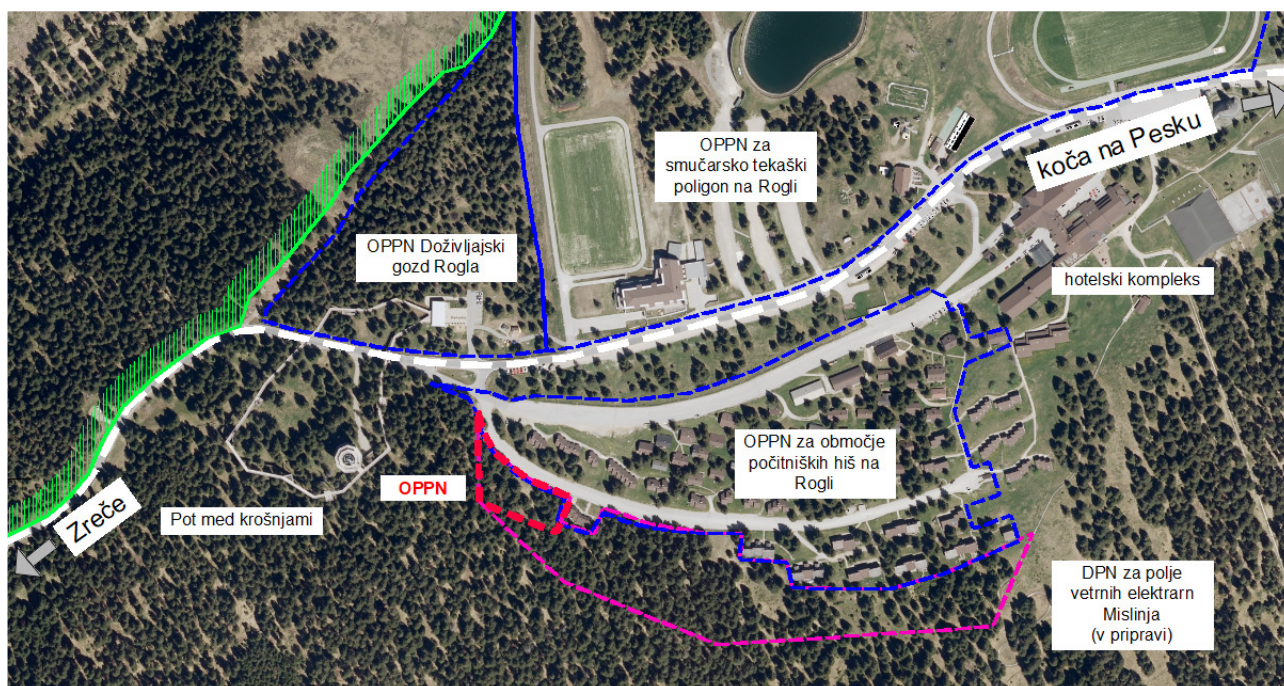
Slika 1: Prikaz območja POBUDE na širšem območju Rogle	5
Slika 2: Izsek iz namenske rabe prostora OPN Zreče	6
Slika 3: Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor	7
Slika 4: Pogled na glavni dostop iz regionalne ceste do območja POBUDE (vir: Google maps).....	11
Slika 5: Pogled na območje POBUDE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

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.



Slika 1: Prikaz območja POBUDE na širšem območju Rogle

2. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

2.1 OPIS OBMOČJA POBUDE

Območje POBUDE zajema zahodni 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, 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 par. št. 1095/330, k. o. Hudinja (1091).



Slika 2: Izsek iz namenske rabe prostora OPN Zreče

2.2 ZASNOVA OBMOČJA

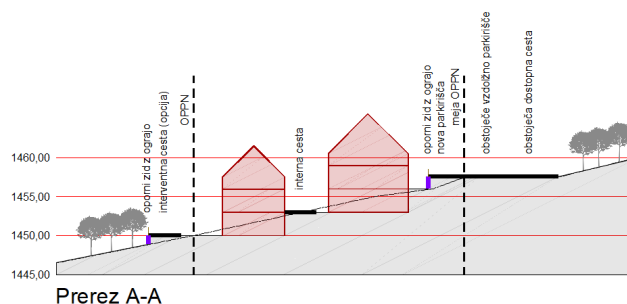
Na območju POBUDE je načrtovana postavitev ene glavne stavbe ter treh manjših stavb. V glavni stavbi je načrtovana ureditev manjše recepcije, skupnih prostorov za druženje, bar, jedilnica, pomožnih servisnih prostorov ter apartmajske del. V ostalih treh manjših stavbah pa je načrtovana ureditev apartmajev. Natančnejša razporeditev in namembnost prostorov po posamezni stavbo bo znana v Idejni zasnovi območja, ki bo izdelana v postopku priprave OPPN.

Stavba 1 (glavna stavba) in stavba 2 se v prostor umestita v vzdolžni liniji nekategorizirane javne ceste, stavba 3 in 4 pa na nižje ležečem terenu, južno od stavbe 1 in 2. Med obema nizoma se izvede dostopna pot do kletnih delov stavbe 1 in 2 in servisnih prostorov v stavbi 1.

Dostop do območja se uredi direktno iz nekategorizirane javne prometnice. Parkirišča se zagotovijo v sklopu gradbene parcele in vzdolž javne ceste.



Slika 3: Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor



Prerez A-A

2.2.1 GABARITI OBJEKTOV

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

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

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 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 krajevne 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.

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

Območje predstavlja eno gradbeno parcelo za gradnjo stavb.

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 gradbeni parceli je treba ohraniti oz. na novo zasaditi vsaj 10 avtohtonih vrst smrek. Ostale površine se zatravijo.

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

Ograje so lesene.

2.3 ZASNOVA PROMETNE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Območje POBUDE 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 javne prometnice, ki poteka severno od območja.

Pravokotno na javno prometnico se uredi čim večje število parkirnih mest. Dodatna mesta se zagotovijo tudi na območju gradbene parcele.

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 POBUDE je treba zgraditi individualni priključek iz obstoječe transformatorske postaje, ki je zgrajena ob glavni dostopni cesti.

Vodovodno omrežje: za potrebe apartmajskega naselja na območju POBUDE je treba zgraditi individualni priključek na obstoječe javno vodovodno omrežje Rogle. Zgradi se tudi dva javna hidranta za zagotavljanje pitne in požarne vode.

Kanalizacija: Na območju novega apartmajskega naselja v okviru POBUDE, se izvede ločeni kanalizacijski sistem. Zgradi se nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda s končno točko čiščenja v obstoječi čistilni napravi Rogla. Pred pričetkom gradnje je treba izvesti prestavitev obstoječega fekalnega kolektorja.

Za odvajanje padavinskih voda se v sklopu gradbene parcele uredi zadrževalnik padavinske vode, ki se nato porabi kot sanitarna voda. Viški padavinske vode se spelje v lastne ponikovalnice, ki se uredijo v sklopu 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 POBUDE so skoraj vsa finančna vlaganja v breme potencialnega investitorja saj se bodo gradili samo individualni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovod, elektrika, telekomunikacije) in javno dobro (javne ceste). Edino vlaganje s strani upravljavcev bo prestavitev fekalnega kolektorja na območju POBUDE in izgradnja dveh nadzemnih hidrantov.

Ocenjena vrednost teh posegov je razvidna v spodnji tabeli.

Komunalna oprema in druga GJl	Okvirna količina (m ali m2 ali kom)	Okvirna cena (EUR/m ali EUR/m2 ali EUR/kom)	Okvirni skupni strošek (EUR)
Nadzemni hidrant	2 kom	2.500 EUR/kom	5.000 EUR
Fekalna kanalizacija	145 m	175 EUR/m	25.375 EUR
SKUPAJ			30.375 EUR

Ocena stroškov izdelave projektne dokumentacije za prestavitev fekalnega kolektorja in izvedbo dveh hidrantov

Izdelava projektne dokumentacije za GJl			
SKUPAJ			3.000 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 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 POBUDE se razteza od zahodnega dela, kjer je urejena »Pot med krošnjami« do prve pozidave na vzhodni strani.

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



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



Slika 5: Pogled na območje POBUDE 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)

3.2 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Območje POBUDE 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 8: Ureditvena situacija izvedbenega akta (OPPN za območje počitniških hiš na Rogli) z označenim območjem POBUDE

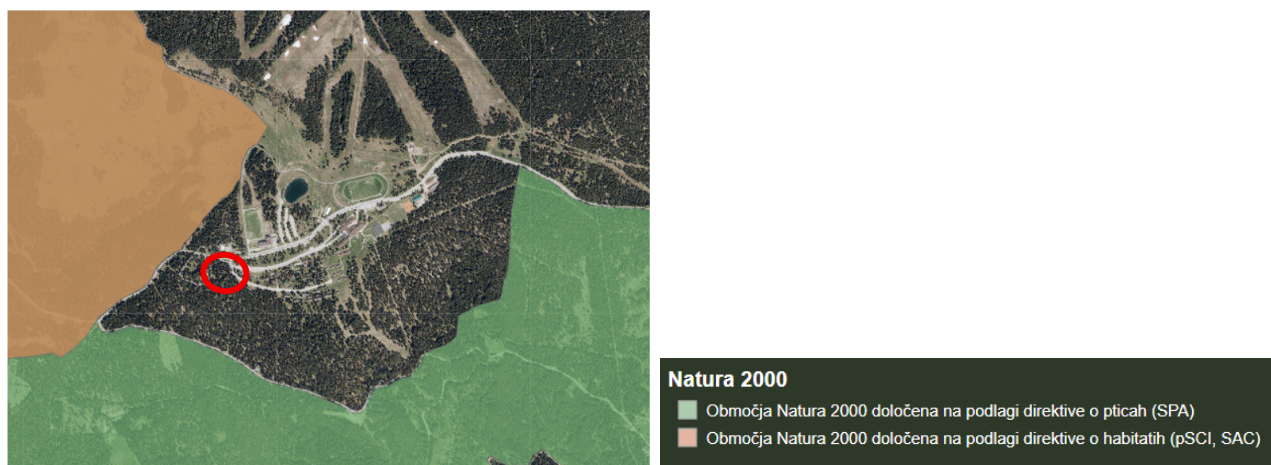
3.3 VARSTVENI REŽIMI IN OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

- **Kulturna dediščina**

Na predmetnem območju ni registrirane kulturne dediščine.

- **Varstvo narave**

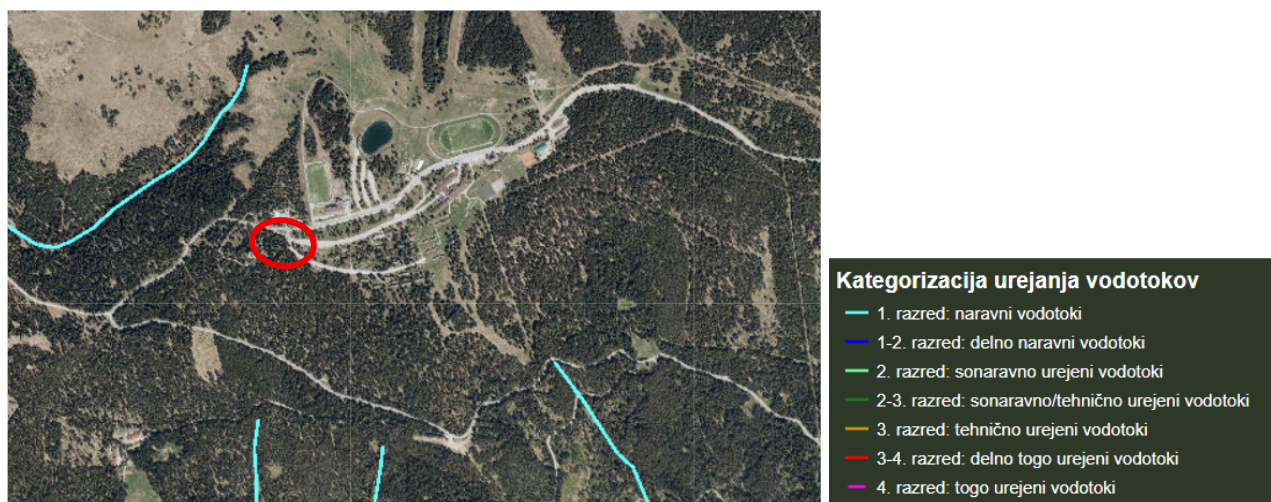
Na območju POBUDE ni opredeljenega varstva narave. Najbližja enota varstva narave se nahaja na razdalji ca. 100,0 m zahodneje in 240,0 m južno in sicer Natura 2000 Pohorje.



Slika 9: Prikaz območja Nature 2000 (vir: Atlas okolja)

- **Varstveni režimi s področja voda**

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



Slika 10: 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 POBUDE se nahaja gozd iglavcev. Odstranitev gozda se lahko izvaja le pod pogoji in nadzorom upravljavca gozdov (Zavod za gozdove).

- **Obstoječa gospodarska javna infrastruktura**

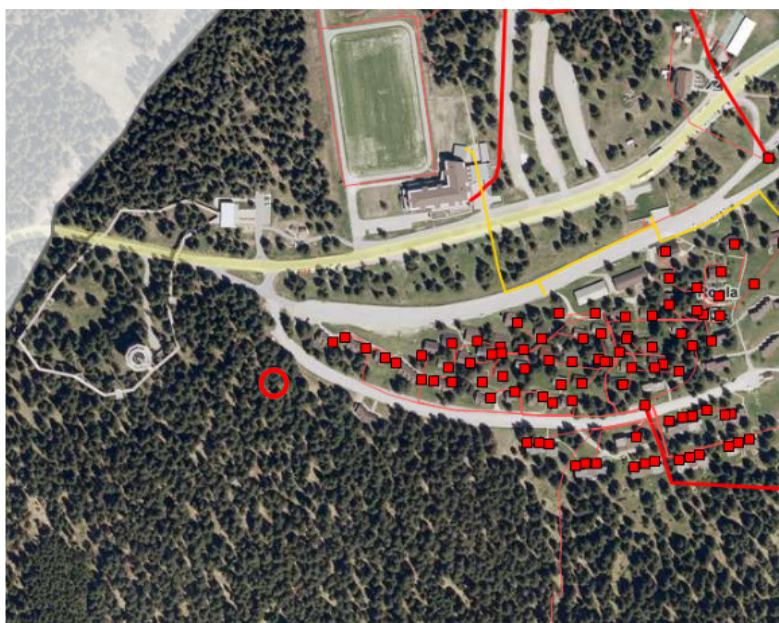
Na območju ali v neposredni bližini poteka gospodarska javna infrastruktura in sicer:

Občinske ceste: ob območju POBUDE poteka nekategorizirana dostopna cesta, ki je urejena iz regionalne ceste III. Reda št. 1430 pesek – Rogla – Zreče.



Slika 11: Prikaz javni cest (vir: PISO)

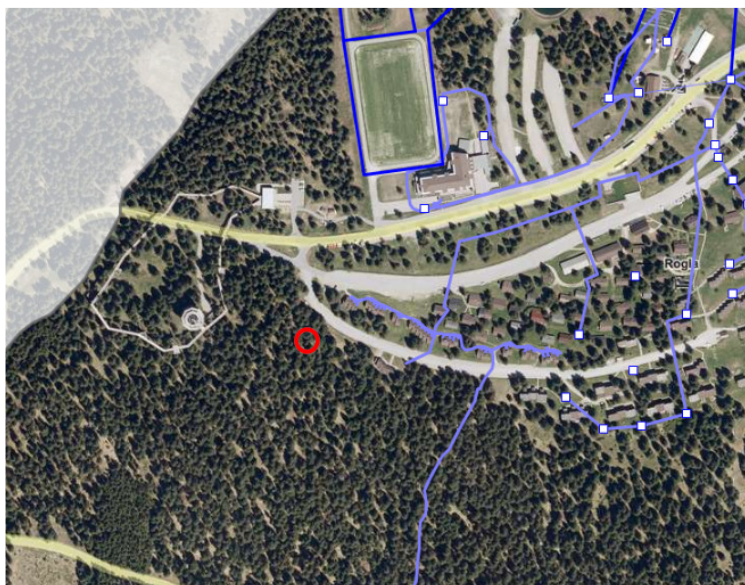
Elektro omrežje: obstoječe apartmajsko naselje se napaja z električno energijo iz obstoječe transformatorske postaje, ki je urejena ob glavni dostopni cesti. Za območje se iz obstoječe TP izvedejo posamezni NN elektro vodi do posamezne stavbe. Iz TP se izvede tudi javna razsvetljava javnih površin.



Slika 12: Prikaz javnega elektro omrežja (vir: PISO)

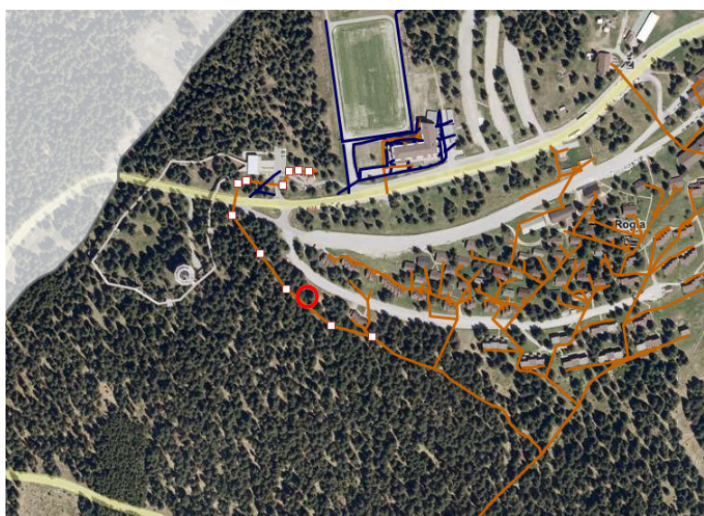
Vodovodno omrežje: območje je opremljeno z javnim vodovodnim omrežjem, ki se napaja iz lastnega vodnega zajetja. Za zagotovitev pitne vode na območju POBUDE se izvede nov vodovodni priključek z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje.

Območje se opremi tudi z javnim hidrantnim omrežjem.



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

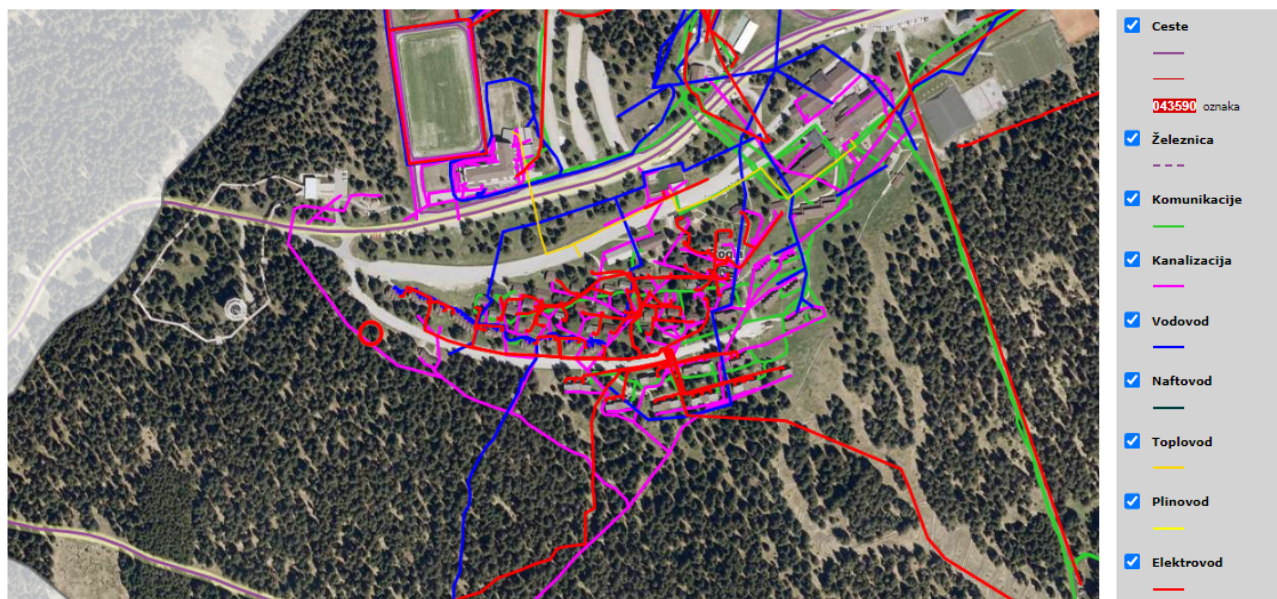
Kanalizacija: na območju POBUDE poteka javno kanalizacijsko omrežje (fekalna kanalizacija), ki se izliva v obstoječo čistilno napravo Rogla, ki se nahaja ob regionalni cesti na zemljišču parc. št. 1095/335, k. o. Hudinja (1091). Na območju POBUDE se zgradi ločen kanalizacijski sistem. Fekalne vode se 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. Obstoječ fekalni kolektor se na območju POBUDE ustrezno prestavi.



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

Elektronske komunikacije: območje je opremljeno s telekomunikacijskim in kabelskim omrežjem. Območje POBUDE se opremi 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 15: 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

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 podroben 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 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 delu območja strokovne podlage so predvidene 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.

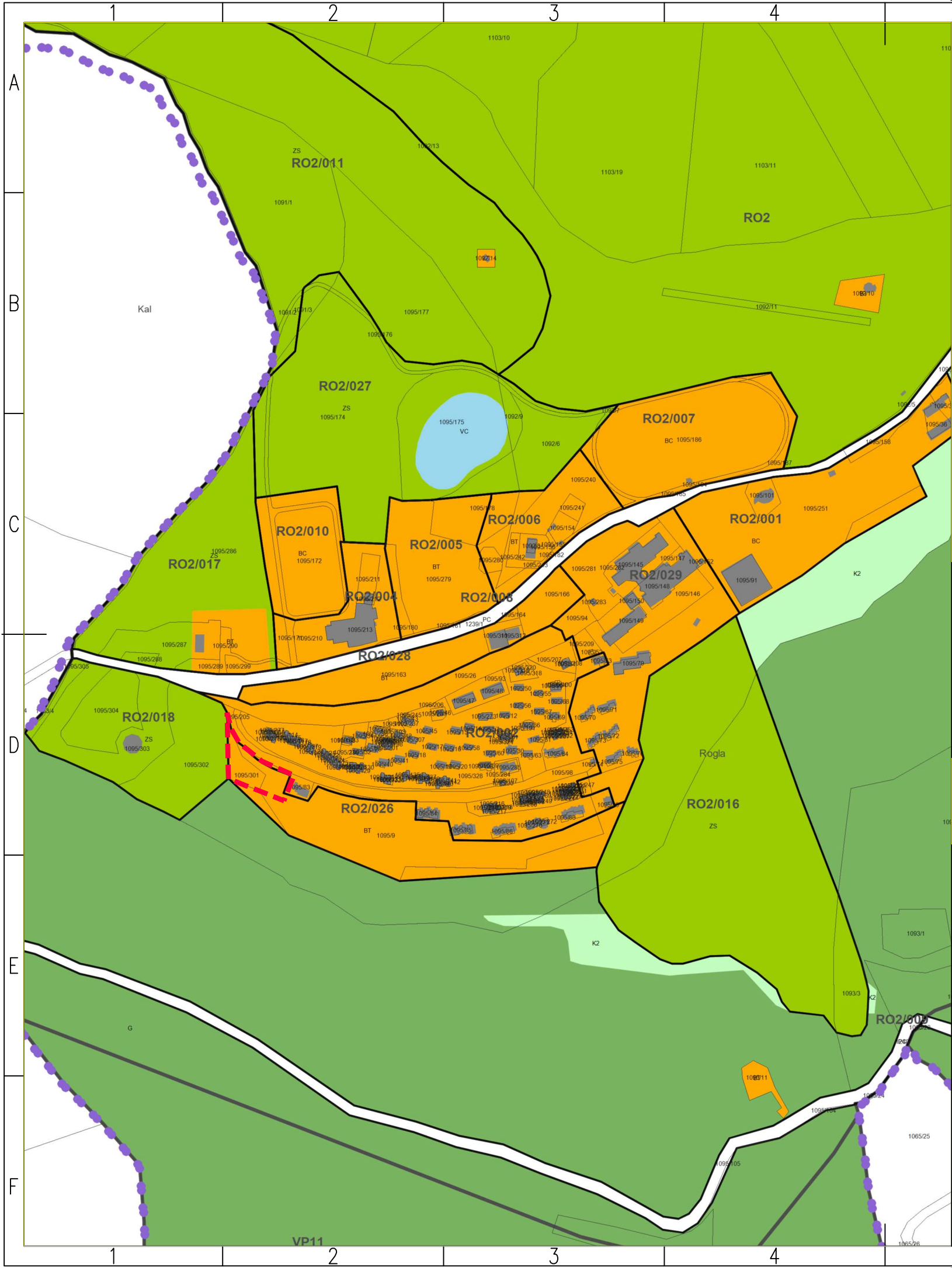
pridobitev mnenja zavoda za varstvo narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja	avgust 2025
vključevanje javnosti in nosilcev urejanja prostora pri pripravi sklepa o pripravi OPPN	
pridobitev identifikacijske številke prostorskega 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.

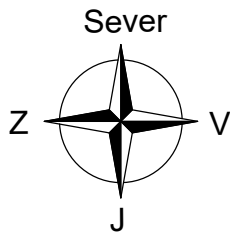
7. GRAFIČNE PRILOGE

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 soslednjimi območji	M 1:5000
003	Situacija obstoječega stanja s parcelnimi mejami	M 1:500
004	Ureditvena situacija s prerezom	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 OPPN



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

naročnik:
Savaprojekt Krško, d. d.
Cesta krških žrtev 59
8270 Krško

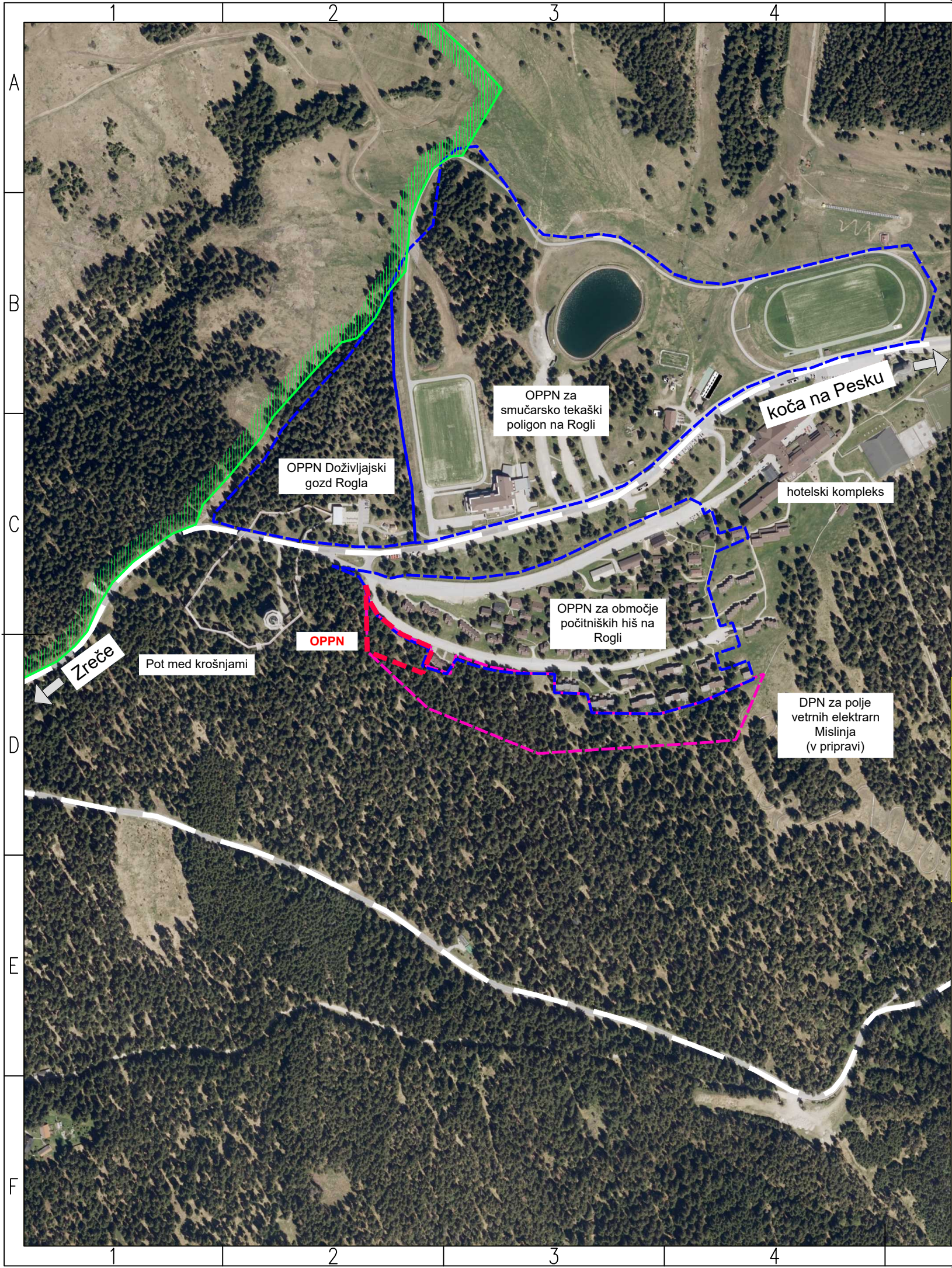


OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA APARTMAJSKO NASELJE ROGLA (ZAHOD)

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

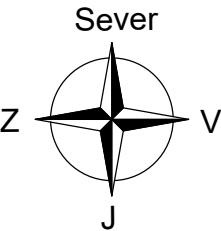
IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA NAMENSKE RABE PROSTORA
OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE ZREČE
faza: pobuda

datum: junij 2025 merilo: 1:5000 ID št. PIA: / št. grafičnega načrta: 001



LEGENDA:

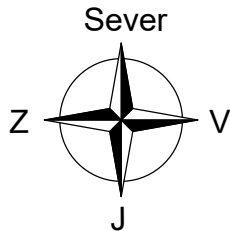
- meja OPPN
- meja strokovne podlage
- meja občinskega prostorskega izvedbenega akta
- državna cesta
- Natura 2000 - Pohorje
- Ekološko pomembno območje (41200 Pohorje)




</

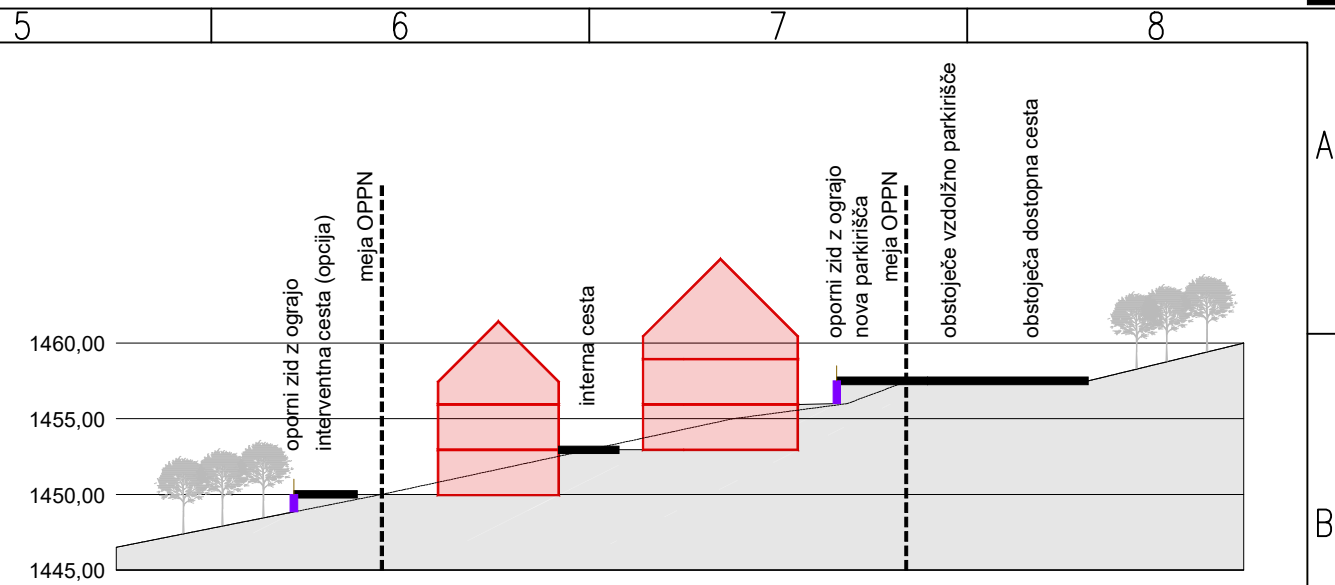


LEGENDA:
meja OPPN



To načrt velja za pogodbeno določene namene.

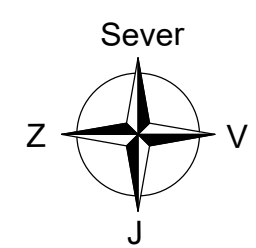
Imeks ekspres, d. o. o. Pameče 147 2380 Slovenj Gradec	
naročnik:	Savaprojekt Krško, d. d. Cesta krških žrtev 59 8270 Krško
izdelovalec:	 <small>država za razvoj, projektiranje, izvajanje, izdajanje, d.d.</small> <small>8270 Krško, Slovenija</small>
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA APARTMAJSKO NASELJE ROGLA (ZAHOD)	
prostorski akt:	
OV:	Lara Fajfar, m.i.k.a.
SP:	Silvija Umek Toth, d.i.g.
ZAPS 2338 PPN IZS G-4766	
grafični načrt:	SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA S PARCELNIMI MEJAMI
faza:	pobuda
datum:	junij 2025
merilo:	1:500
ID št. PIA:	/
št. grafičnega načrta:	003
A3	



Prerez A-A

LEGENDA:

- meja OPPN
- obstoječe stavbe
- načrtovane stavbe
- gradbena parcela
- hortikulturne zasaditve (avtohtoni iglavci)
- pešpovezave
- zelene površine
- tlakovane površine
- prometne površine



Imeks ekspres, d. o. o.	
Pameče 147	
2380 Slovenj Gradec	
naročnik:	Savaprojekt Krško, d. d.
Cesta krških žrtev 59	
8270 Krško	
izdelovalec:	
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT	
ZA APARTMAJSKO NASELJE ROGLA (ZAHOD)	
prostorski akt:	
OV:	Lara Fajfar, m.i.k.a.
SP:	Silvija Umek Toth, d.i.g.
ZAPS 2338 PPN	
IZS G-4766	
grafični načrt:	UREDITVENA SITUACIJA S PREREZOM
faza:	pobuda
datum:	merilo:
junij 2025	1:500
ID št. PIA:	št. grafičnega načrta:
/	004
A3	

