



**OCENA STANJA V PROSTORU ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA  
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA  
ZAHODNI DEL OBMOČJA EUP ŠM 33/3 V NASELJU ŠMARJE PRI  
JELŠAH**

Datum: november 2024

Št. projekta: 13/2024



## VSEBINA

1. Predmet in namen priprave delnega OPPN ŠM 33/3
2. Pravna podlaga
3. Postopek priprave
4. Območje obravnave
5. Konkretna prostorska ureditev
6. Varovanja in omejitve na obravnavanem območju
7. Potrebne strokovne podlage
8. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo
9. Obrazložitev upoštevanja nadrejena prostorskega akta za obravnavano območje

## 1. PREDMET IN NAMEN PRIPRAVE DELNEGA OPPN ŠM 33/3

Predmet izdelave delnega OPPN ŠM 33/3 je določitev prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo stanovanjskih stavb, potrebne gospodarske javne infrastrukture ter drugih ureditev. Namen izdelave delnega OPPN ŠM 33/3 je, na podlagi analize stanja in omejitev v prostoru pridobitev kvalitetne urbanistične zasnove na zemljišču parc. št. 52 - del, 55, 54/8 – del, 54/9 in 64/12, vse k.o. Šmarje pri Jelšah (1200), ki bo naročniku/lastniku zemljišča omogočila izvedbo investicijskega interesa – gradnjo stanovanjskih stavb v območju obravnave.

## 2. PRAVNA PODLAGA

Pravna podlaga za izdelavo delnega OPPN ŠM 33/3 je:

- 2.1. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)
- 2.2. Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).
- 2.3. SPRO – Strategija prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 87/10)
- 2.4. Občinski prostorski načrt Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22 in 43/24).
- 2.5. Drugi podzakonski predpisi

## 3. POSTOPEK PRIPRAVE

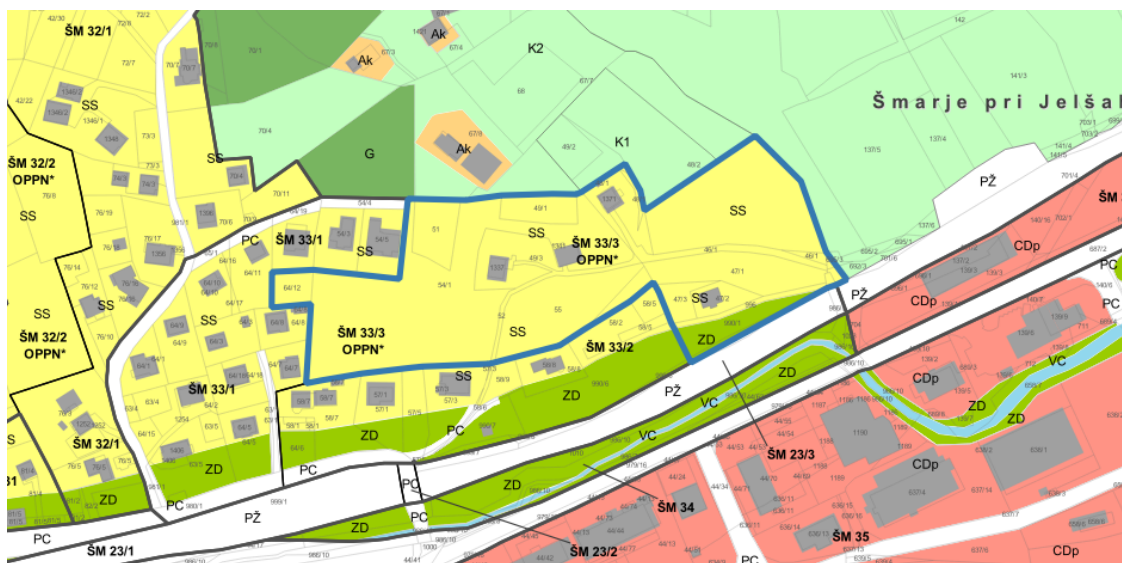
- (1) Za območje enote urejanja prostora EUP ŠM 33/3 v naselju Šmarje pri Jelšah je v skladu z veljavnim občinskim prostorskim načrtom Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).
- (2) Na podlagi izkazanega investicijskega interesa na zahodnem delu območja EUP ŠM 33/3, je predvidena izdelava OPPN za manjše območje znotraj enote urejanja prostora (EUP) ŠM 33/3. Izdelava manjšega območja znotraj EUP je skladna s (3) odstavkom, 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Načrtovana prostorska ureditev ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine.
- (3) Postopek priprave delnega OPPN ŠM 33/3 v naselju Šmarje pri Jelšah bo voden v skladu s 129. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), ob smiselnem upoštevanju določb od 119. do 124. člena.
- (4) Postopek priprave v skladu z ZUreP-3 vodi pripravljavec Občina Šmarje pri Jelšah.

#### 4. OBMOČJE OBRAVNAVE

Območje obravnave se nahaja na zahodnem delu enote urejanja prostora EUP ŠM 33/3. Celotno območje EUP ŠM 33/3 se nahaja na vzhodnem delu naselja Šmarje pri Jelšah. Območje EUP ŠM 33/3 na jugu meji na regionalno železniško progo in glavno cesto G2-107 Šentjur-Dobovec, na severu in vzhodu meji na kmetijska zemljišča, na zahodu pa na obstoječe stanovanjsko naselje. Zemljišča znotraj EUP ŠM 33/3 so v OPN v celoti opredeljena kot stavbna zemljišča namenjena stanovanjski gradnji z namensko rabo prostora SS – stanovanjske površine in zelenim površinam ZD – druge urejene zelene površine. Za območje je predpisana izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN. Velikost celotnega območja je 2,5 hektara.



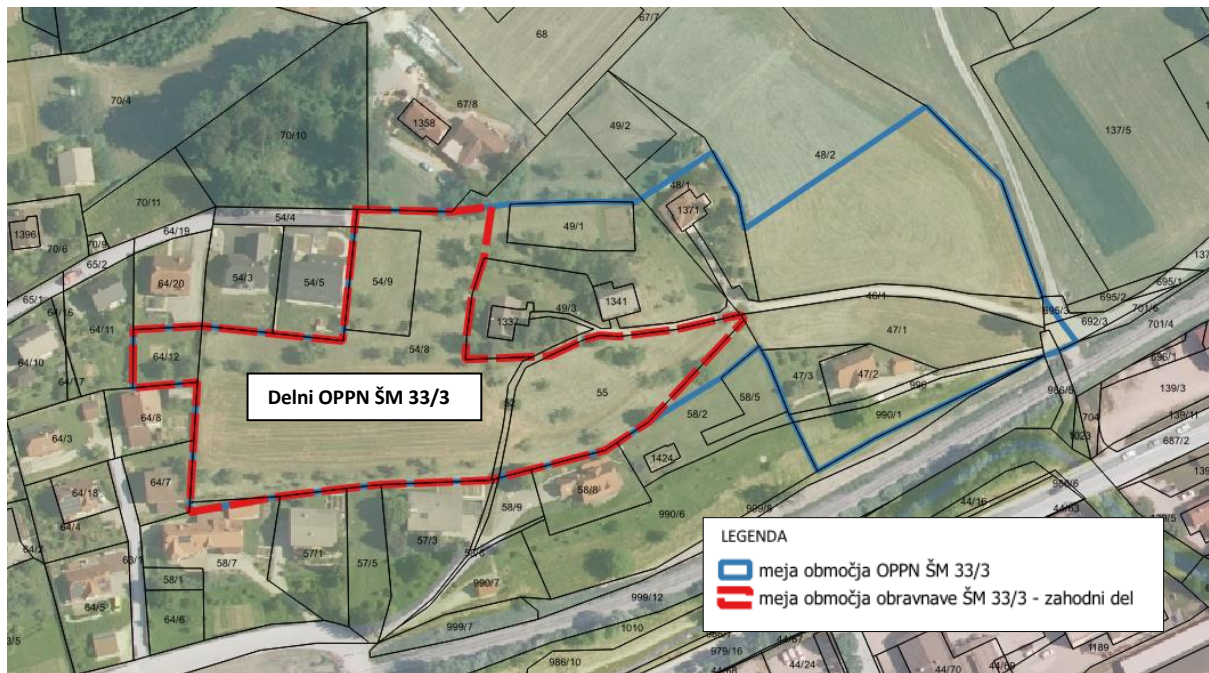
Slika 1: Prikaz območja EUP ŠM 33/3 v Šmarje pri Jelšah na digitalnem ortofoto posnetku (vir: iObčina, 2024).



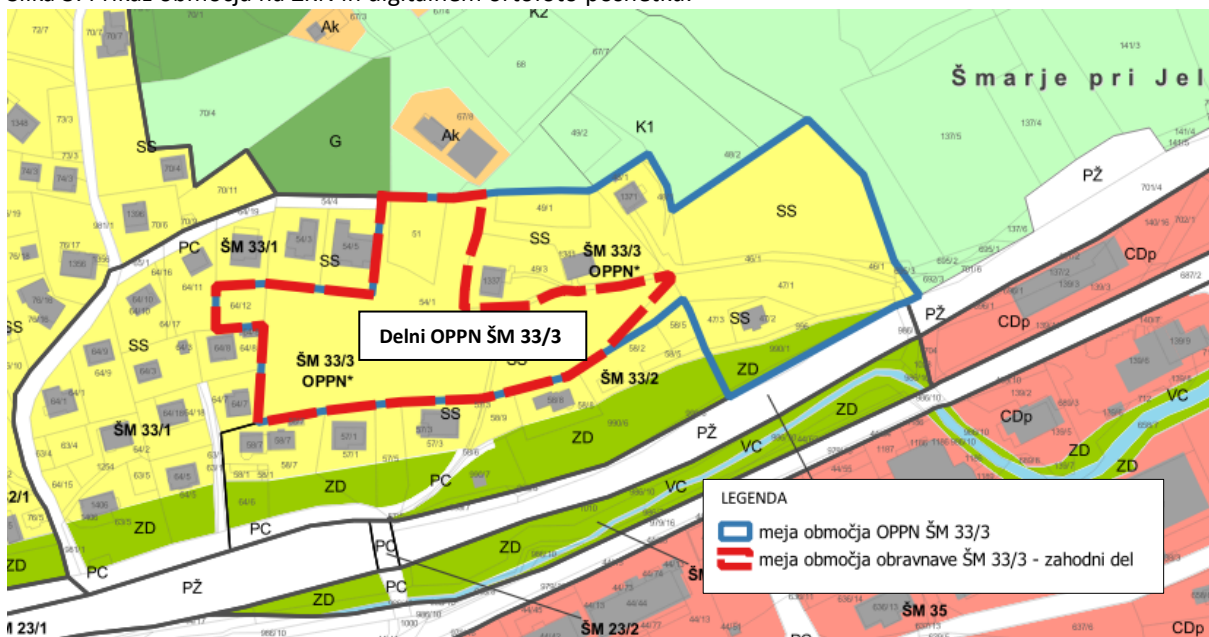
Slika 2: Prikaz območja EUP ŠM 33/3 na veljavnem OPN Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del.



Na podlagi izkazanega investicijskega interesa je s tokratnim OPPN predvidena izdelava le delnega OPPN – za zahodni del območja EUP ŠM 33/3. Obravnavano območje je namenjeno stanovanjskih površinam in obsega zemljišča **parc. št. 52 - del, 55, 54/8 – del, 54/9 in 64/12, vse k.o. Šmarje pri Jelšah (1200)**. Območje obravnave obsega cca. 1,08 ha. Zemljišče po dejanski rabi predstavlja trajne nasade ter njive in vrtove. Obravnavano območje se napaja iz obstoječe lokalne ceste na severozahodu in jugovzhodu območja.



Slika 3: Prikaz območja na ZKN in digitalnem ortofoto posnetku.

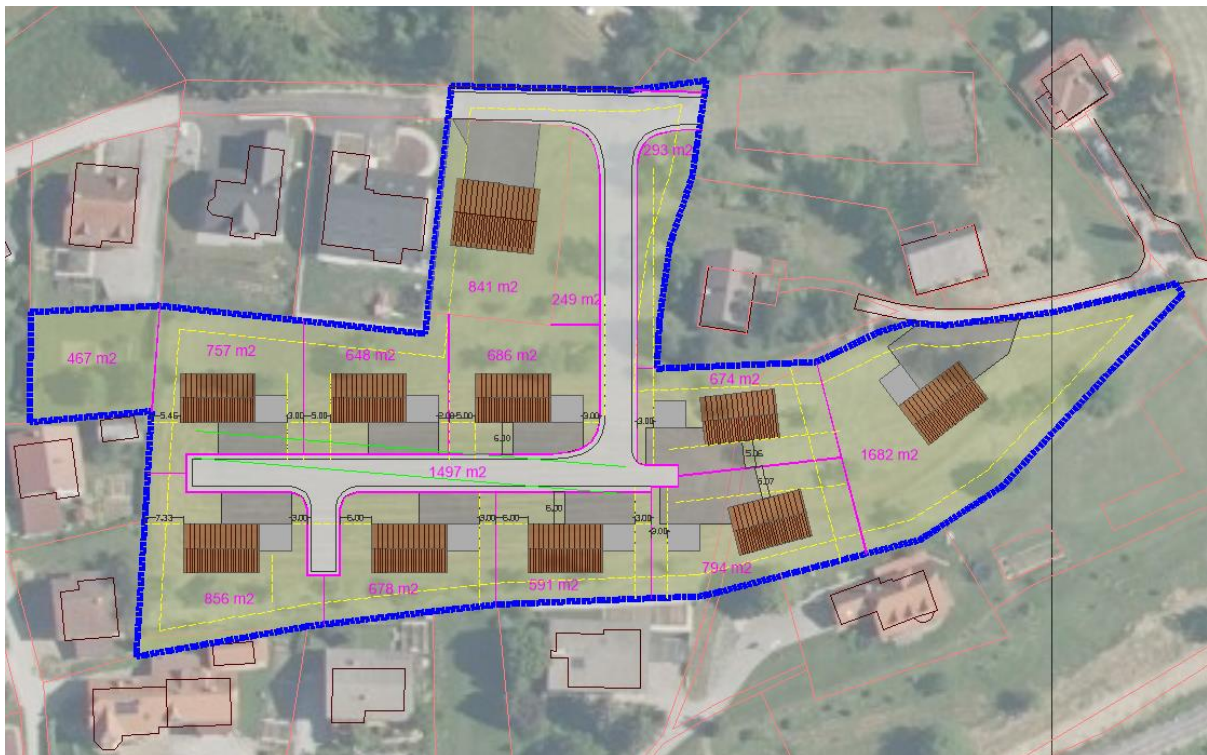


Slika 4: Prikaz območja na veljavnem OPN občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del.

## 5. KONKRETNA PROSTORSKA UREDITEV

Obravnavano območje je namenjeno manjši stanovanjski soseski. Na območju se načrtuje gradnja desetih individualnih stanovanjskih stavb z največ dvema stanovanjema na stavbo. Zasnova pozidave upošteva geomorfološke značilnosti lokacije (gradnja sledi poteku plastnic). Stavbe so predvidene kot dvokapnice, podolgovatih tlorisov z maksimalno etažnostjo K+P+M.

Območje se bo prometno navezovalo na obstoječo Murnovo ulico - JP 599101 s severa, razen stanovanjske stavbe na vzhodnem delu območja, ki se bo prometno priključevala na obstoječo Kettejevo ulico – JP 599081. Znotraj obravnavanega območja je predvidena nova prometnica, ki se začne v podaljšku Murnove ulice v smeri proti vzhodu, na koncu območja skrene protu jugu in se po približno 60 metrih obrne proti zahodu. Prometnica je predvidena v širini 5.00 m z bankinama v širini 1.00 m. Obračališče se izvede v jugozahodnem delu območja in je dimenzionirano za merodajno vozilo – vozilo za odvoz smeti.

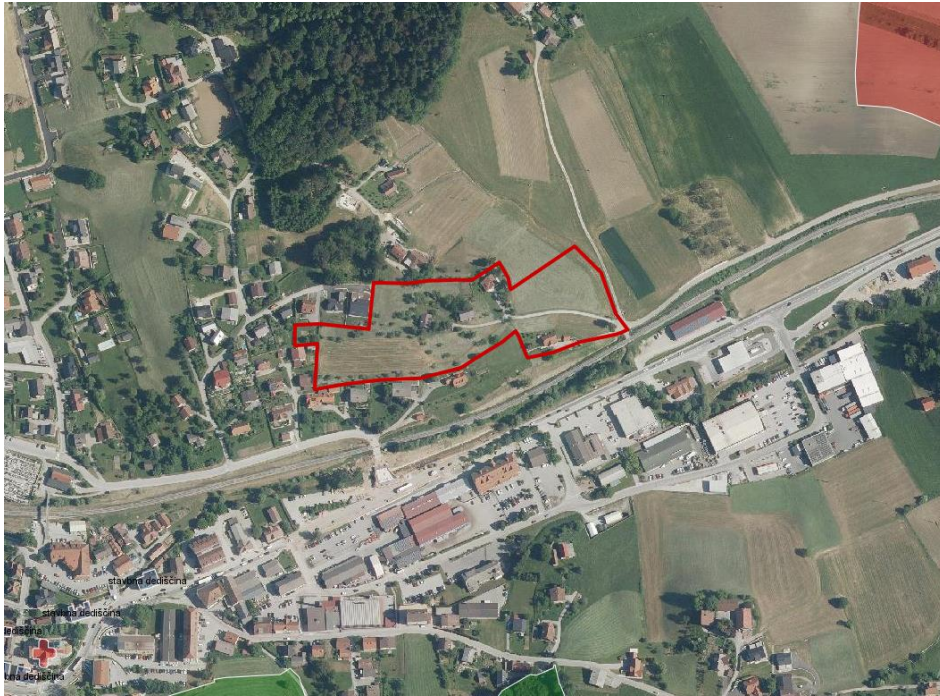




## 6. VAROVANJA IN OMEJITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

### 6.1 Varstvo kulturne dediščine

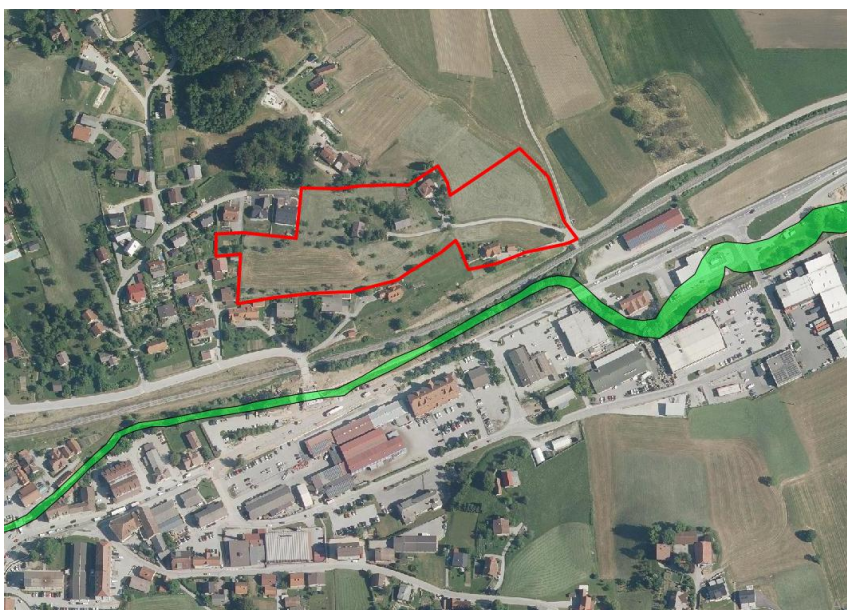
Na obravnavanem območju se ne nahajajo objekti in območja varovanja kulturne dediščine.



Slika 5: Območja varovanja kulturne dediščine (vir: iObčina, 2024).

### 6.2 Varstvo narave

Na obravnavanem območju se ne nahajajo zavarovana območja narave. Južno od obravnavanega območja se nahaja naravna vrednota Šmarski potok.



Slika 6: Območja varovanja narave (vir: iObčina, 2024).



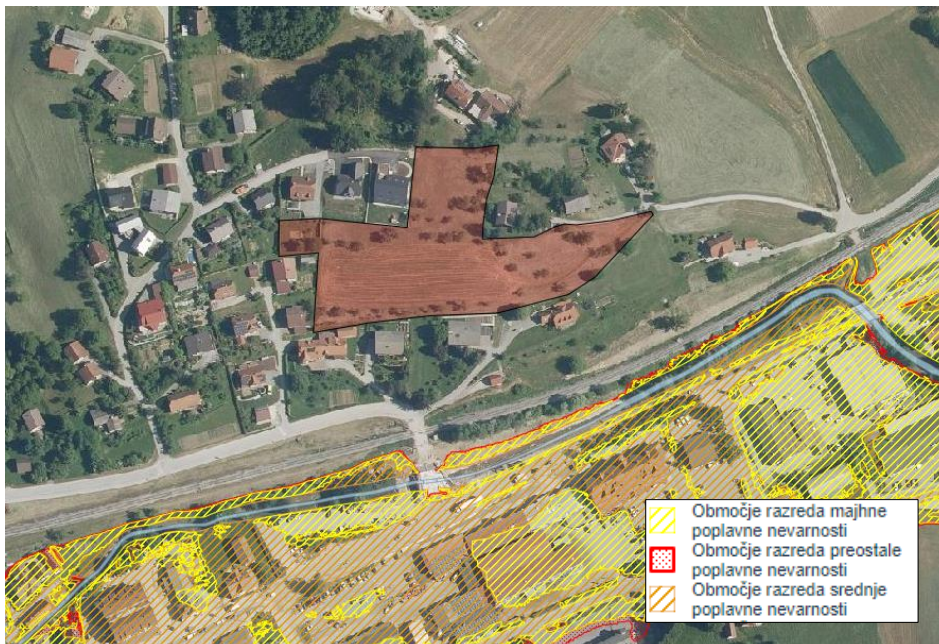
### 6.3 Varstvo voda

Na obravnavanem območju ni vodnega telesa, prav tako se območje ne nahaja na vodovarstvenem območju. Južno od obravnavanega območja teče Šmarski potok.



Slika 7: Prikaz površinskih vodotokov (vir: iObčina, 2024).

Območje obravnave ni poplavno ogroženo. Južno od obravnavanega območja se na podlagi integralne karte razredov poplavne nevarnosti nahaja območje srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti.



Slika 8: Integralna karta razredov poplavne nevarnosti (vir: iObčina, 2024).



#### 6.4 Erozija in nevarnost pred plazovi

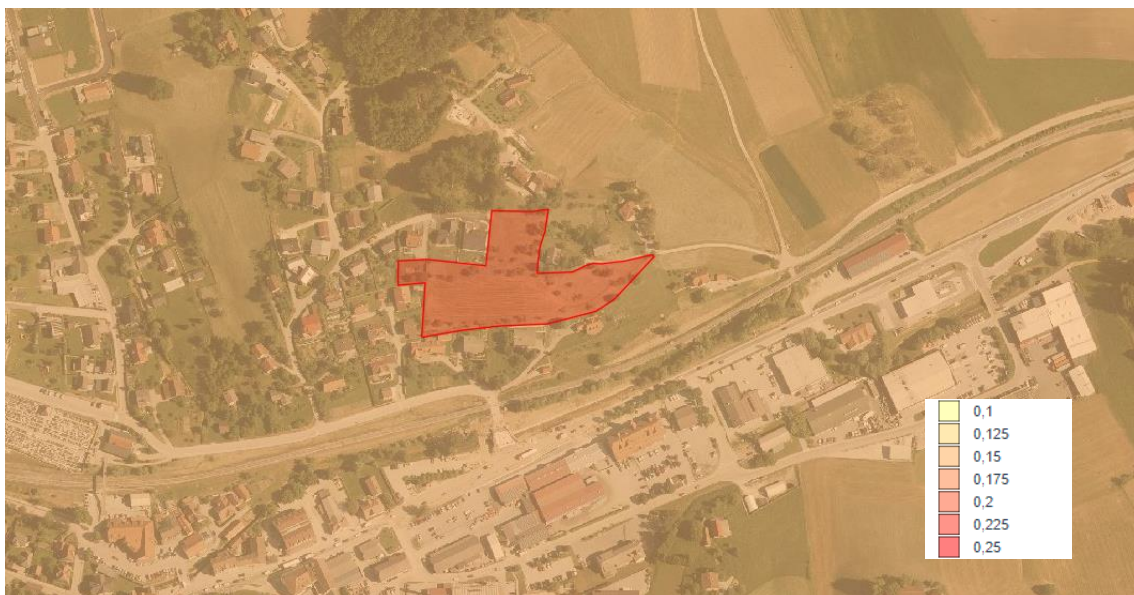
Obravnavano območje se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi. Posege v območju je potrebno načrtovati v skladu z določili 87. člena Zakona o vodah (erozijsko območje).



Slika 9: Erozijsko območje zahtevnih erozijskih ukrepov (vir: iObčina, 2024).

#### 6.5 Potresna nevarnost

Obravnavano območje se nahaja na območju potresne nevarnosti 0,15.



Slika 10: Karta potresne nevarnosti (vir: iObčina, 2024).



## 6.6 Gospodarska javna infrastruktura

### 6.6.1 Cestno omrežje

Obrađevano območje EUP ŠM 33/3 – del je možno prometno priključiti na obstoječo Murnovo ulico na severnem delu (JP 599101) ali na obstoječo Kettejevo ulico na jugovzhodnem delu (JP 599081).

Postajališče javnega potniškega prometa je od obrađevanega območja oddaljeno 550 m.



Slika 11: Prometno omrežje (vir: iObčina, 2024).

### 6.6.2 Železniško omrežje

Južni del obrađevanega območja EUP ŠM 33/3 – del se nahaja v varovalnem pragovnem pasu. Železniško postajališče je od obrađevanega območja oddaljeno 750 m.

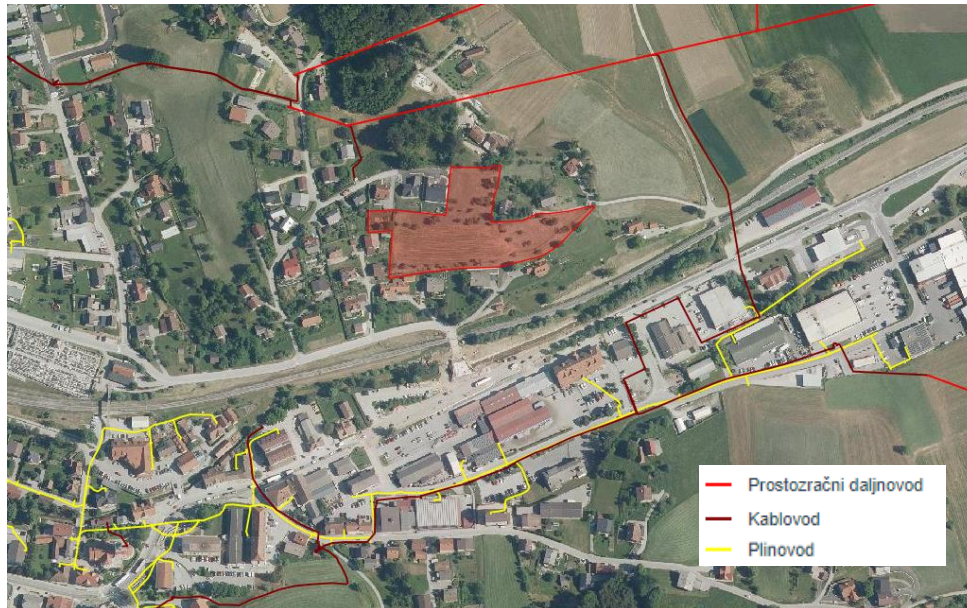


Slika 12: Železniško omrežje (vir: iObčina, 2024).



### 6.6.3 Energetska infrastruktura

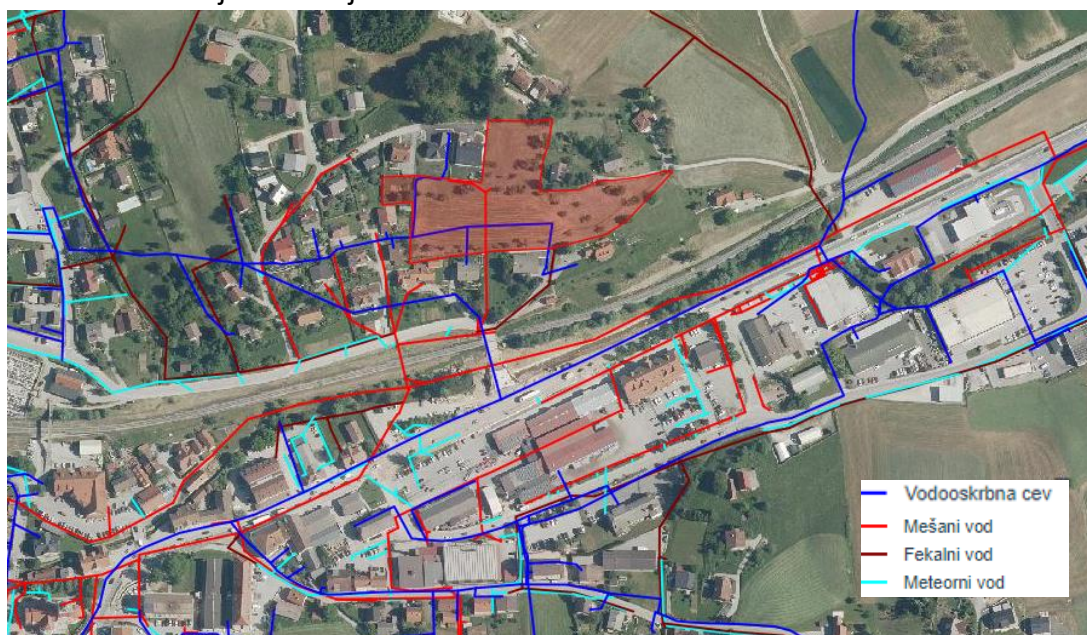
Na obravnavanem območju se ne nahaja omrežje električne energije in plinovodno omrežje. V bližini območja se nahaja kablovod nazivne napetosti 20kV in prostozračni daljnovod nazivne napetosti 20kV. Južno od obravnavanega območja se nahaja plinovod od DN 32 do vključno DN 63.



Slika 13: Energetska infrastruktura (vir: iObčina, 2024).

### 6.6.3. Komunalna infrastruktura

Preko obravnavanega območja poteka vodovod in mešano kanalizacijsko omrežje. Južno od območja se nahaja meteorni komunalni vod.



Slika 14: Komunalna infrastruktura (vir: iObčina, 2024).



## 6.7. Državni prostorski načrti

Južno od obravnavnega območja je v pripravi državni prostorski načrt – Državni prostorski načrt za rekonstrukcijo glavne ceste G2-107 Šentjur-Dobovec.



Slika 15: Državni prostorski akti v pripravi (vir: iObčina, 2024).

## 7. POTREBNE STROKOVNE PODLAGE

Za pripravo delnega OPPN ŠM 33/3 je potrebno zagotoviti naslednje obvezne strokovne podlage:

- prikaz stanja prostora
- elaborat ekonomike
- geodetski načrt

V skladu z zahtevami pristojnih nosilcev urejanja prostora je potrebno zagotoviti tudi druge strokovne podlage.

## **8. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO**

Potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo bodo opredeljene v elaboratu ekonomike, ki bo izdelan v fazi priprave osnutka delnega OPPN ŠM 33/3.

Podatki o komunalni infrastrukturi bodo pridobljeni v sodelovanju z upravljalci gospodarske javne infrastrukture in pristojnimi institucijami občine, oziroma na podlagi izdelanih strokovnih podlag.

## **9. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA**

Hierarhično nadrejeni prostorski akti so:

- Občinski prostorski načrt Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22 in 43/24),
- SPRO Strategija prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 87/10),
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050,
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

### **9.1 Odlok o prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del**

Obravnavano območje se, skladno členitvam teritorija občine Šmarje pri Jelšah, nahaja v enoti urejanja prostora EUP ŠM 33/3 – del, in je opredeljeno kot območje stanovanjskih površin SS – površine namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi (individualna stanovanjska gradnja z največ dvema stanovanjema na stavbo).

Pri pripravi delnega OPPN je potrebno upoštevati splošne prostorske izvedbene pogoje, opredeljen v poglavju 2.3 in prostorske izvedbene pogoje na območjih predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov, ki so opredeljeni v poglavju II/4.1 (53. člen) in v poglavju II/4.2 (54.člen in točka 19., 55. člena) Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del.

### **14. člen (splošno glede lege objektov na zemljišču )**

- (1) Novi objekti morajo biti odmaknjeni od meja sosednjih zemljišč toliko, da ni motena sosednja posest in da sta možna vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, namenjene gradnji.
- (2) Od obstoječih objektov morajo biti novi objekti oddaljeni najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni in drugi pogoji, določeni z veljavnimi predpisi.
- (3) Odmik objektov od javnih cest se glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi. Odstopanje od teh določil je možno v soglasju z upravljavcem cest ter v

primerih, ko je potrebno upoštevati regulacijske črte ali posebne pogoje s področja varstva kulturne dediščine.

**15. člen (pogoji za oblikovanje, ki izhajajo iz usmeritev za ohranjanje oblikovne podobe naselja)**

(1) S posegi v prostor je potrebno ohranяти obstoječe dominante in značilne poglede. Pri določanju višin objektov je potrebno upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, tako da novi objekti ne izstopajo iz silhuite naselja (višinski gabarit objektov praviloma ne sme presegati prevladujočega višinskega gabarita obstoječih stavb za več kot pol etaže, pri čemer se ne upošteva dominant).

(2) Ohranяти je potrebno čim več obstoječe lokalno značilne vegetacije zlasti travniške sadovnjake na vaških robovih, visoke zasaditve na robovih ograd, ki imajo značaj zaščite proti vetru, obvodno vegetacijo, posamezna drevesa ob domačijah ter posamezna drevesa, pomembna za prepoznavnost javnih površin. Kadar zelenih potez in posameznih dreves ni mogoče ohranяти, jih je potrebno po končani gradnji ponovno zasaditi, pri čemer je potrebno uporabiti avtohtone vrste. Delno ohranjene vaške robove je potrebno dopolniti z lokalno značilnimi sadnimi sortami.

**19. člen (ureditev okolice objektov, oblikovanje, dimenzioniranje, umeščanje ter način medsebojnega povezovanja javnih in zelenih površin)**

(3) Pri ureditvi okolice objektov je potrebno upoštevati konfiguracijo terena:

(3.1) Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču.

(3.2) Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami. Podporni zidovi in škarpe so praviloma dovoljeni le do višine 1,5 metra. Gradnja višjih podpornih zidov je dopustna v primeru obstoječih objektov, zgrajenih pred uveljavitvijo tega odloka in v primeru gradnje javnih objektov, kadar je to potrebno zaradi zagotavljanja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, pri drugih objektih pa le v primeru, kjer zaradi terenskih razmer ni možna drugačna izvedba.

(3.3) Dostopne poti in manipulativne površine je treba izoblikovati po terenu.

(5) Ohranja naj se čim več obstoječe lokalno značilne vegetacije, pri čemer se smiselno upošteva tudi določila točke (2) 15. člena tega odloka. Pri novih zasaditvah naj se praviloma uporabljajo lokalno značilne avtohtone drevesne in grmovne vrste, na parkovnih površinah in zelenicah ob javnih objektih posebnega pomena pa je izjemoma dopustna tudi uporaba tujerodnih vrst. Lokalno značilne rastlinske vrste se praviloma uporabljajo tudi za zasaditev živic in živih mej. Na javnih površinah ni dopustna uporaba strupenih in poudarjeno alergenih rastlin. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

(6) Zasaditve javnih površin je potrebno izvajati s funkcionalnimi drevesi.

(7) Okolico stavb večjih volumnov na vizualno izpostavljenih lokacijah je potrebno intenzivno ozeleniti.

(8) Materiali in oblikovanje tlakovanih površin morajo biti usklajeni z oblikovanjem okoliških stavb, urbano opremo in drugimi zunanjimi ureditvami. Praviloma se uporablja materiale v



nevtralnih, neizstopajočih barvah. Materiali morajo biti propustni, tlakovanje pa izvedeno tako, da je možno zagotoviti ustrezen odtok padavinskih voda.

## 20. člen (pogoji za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet)

(3) Preglednica 7: Minimalno število parkirnih mest, ki ga je poleg določil veljavnih predpisov, potrebno upoštevati pri izračunu parkirnih mest na posamezni parceli, namenjeni gradnji

Vrsta objekta	Minimalno število parkirnih mest (PM)
<b>STANOVANJSKE STAVBE</b>	
Eno- in dvostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje
Večstanovanjske stavbe	2,5 PM/stanovanje
Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	1 PM/stanovanje
Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (domovi za ostarele)	1PM/ 6 postelj
Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (dijaški in mladinski domovi ipd.)	1PM/ 12 postelj

## 24. člen (gradnja in oblikovanje gospodarske javne infrastrukture ter javnega dobra)

(1) Omrežja gospodarske javne infrastrukture morajo praviloma potekati po javnih površinah, razen na odsekih, na katerih zaradi tehničnih in drugih razlogov potek po javnih površinah ni možen.

(2) Potek različnih omrežij gospodarske javne infrastrukture naj bo medsebojno usklajen. Praviloma se mora posamezne vode združevati v skupne koridorje, pri čemer je potrebno upoštevati predpisane medsebojne odmike, kote križanja in druge zahteve, ki jih določajo veljavni predpisi. Ob gradnji novih ali rekonstrukciji obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture je potrebno v okviru območja predvidenega posega predvideti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav, ki so zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti ali drugih razlogov neustrezni.

(3) Vodi in objekti gospodarske javne infrastrukture morajo biti umeščeni v prostor tako, da je možno priključevanje vseh porabnikov znotraj posameznega območja ter da je omogočeno nemoteno obratovanje in vzdrževanje.

(4) Infrastrukturne sisteme je praviloma potrebno načrtovati tako, da so čim manj vidno izpostavljeni. Pri posegih v prostor, kjer je vidna izpostavljenost neizogibna, je potrebno zagotoviti kakovostno oblikovanje (velikost objektov, barva in oblika stebrov ipd.), ki mora upoštevati prevladujočo urbano in krajinsko tipiko, objekte in območja kulturne dediščine ter naravne danosti prostora.

## 25. člen (gradnja prometnega omrežja)

(1) Omrežje javnih komunikacij mora biti enostavno in čitljivo ter dobro označeno.

- (2) Minimalna širina cestišča občinskih cest je praviloma 5,0 metrov, izjemoma pa 4,0 metre. Po potrebi se lahko zgradijo tudi izogibališča. Tehnični elementi novih cest morajo biti v skladu s področnimi predpisi in normativi.
- (3) Nove ceste je potrebno graditi v krožnih povezavah oziroma izvesti obračališča. Za več parcel, namenjenih gradnji, se praviloma zagotavljajo skupni dostopi do javne ceste, novi priključki na javno cesto pa se praviloma izvedejo nasproti obstoječih. Dovozi in priključki na prometno omrežje morajo biti izvedeni tako, da ne ovirajo prometa, ter omogočajo varno vključevanje na javno cesto.
- (4) Trase prometnic se morajo prilagajati obstoječemu reliefu. Med gradnjo je potrebno v največji možni meri ohraniti obstoječe krajinske prvine (gozdni rob, živice, posamezna drevesa) ob trasi. Izogibati se je potrebno prekomernim izravnavam terena in odstranjevanju vegetacije v večjem obsegu.
- (5) Pri urejanju obcestne krajine je potrebno zagotoviti primerno oblikovanje brežin (neenakomeren naklon) in rastja (zakrivanje in odkrivanje pogledov, označevanje posebnih okoliščin). Uporabljati je potrebno lokalno značilne rastlinske vrste.
- (12) Pri načrtovanju cest in drugih posegov v progovnem in varovalnem progovnem pasu železnic (železniških prog) je treba upoštevati zakon o varnosti v železniškem prometu ter pravilnik o pogojih za graditev gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanje naprav v varovalnem progovnem pasu in v varovalnem pasu ob industrijskem tiru.
- (13) Varovalni pas železniške proge v naselju je 106 m, izven naselja pa 108 m levo in desno od osi skrajnega tira. V varovalnem pasu je za vsak poseg v prostor potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasja upravljavca infrastrukture.

### **31. člen (odlaganje odpadkov)**

- (1) Upoštevati je potrebno odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki, ki velja za območje Občine Šmarje pri Jelšah.
- (2) Komunalne odpadke je potrebno zbirati v zabojnikih za odpadke na zbirnem mestu. Zbirno mesto mora biti praviloma v objektu ali na pripadajoči parceli, namenjeni gradnji, tako da je dostopno vozilom za odvoz. Če to zaradi danosti prostora ni možno, se s pristojno službo za gospodarjenje z odpadki določi zbirno mesto na javni površini (vendar izven prometnih površin).

### **33. člen (parcelacije)**

- (1) Delitev ali združevanje zemljiških parcel za oblikovanje novih parcel, namenjenih gradnji se dovoli pod pogojem, da se nove parcele, namenjene gradnji oblikujejo na podlagi določil tega odloka in da imajo vse zagotovljen dovoz in dostop do javne ceste. Pri določanju nove parcele, namenjene gradnji, ni možno oddeliti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki po obliki, legi in velikosti ne ustrezajo kriterijem samostojne parcele, namenjene gradnji, kot so določeni v tem odloku.
- (2) Delitev ali združevanje zemljiških parcel sta vedno dovoljena za potrebe gradnje javne infrastrukture in za potrebe določitve javnega dobra.

## **II/4.1 Vrste gradenj, ki so dovoljene do sprejetja predvidenega OPPN**

### **53. člen**

(1) V območjih EUP oziroma podEUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, so do njihovega sprejetja dovoljene naslednje vrste gradenj in ukrepov, pod pogojem, da ne bodo ovirali kasnejšega kompleksnega urejanja območja:

- nujne gradnje, rekonstrukcije, odstranitve ter vzdrževanje objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture,
- rekonstrukcije in vzdrževanje obstoječih zakonito zgrajenih objektov,
- odstranitve stavb,
- spremembe namembnosti obstoječih zakonito zgrajenih objektov v skladu z namensko rabo, določeno za EUP oziroma podEUP,
- gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe in postavitve ograj na parcelah, namenjenih gradnji obstoječih objektov,
- postavitve začasnih objektov, ki jih morajo lastniki odstraniti na lastne stroške pred pričetkom izvajanja OPPN, če so v nasprotju z načrtovanimi posegi v OPPN,
- postavitve sončnih elektrarn do nazivne moči 1 MW, ki jih morajo lastniki odstraniti na lastne stroške pred pričetkom izvajanja OPPN, če so v nasprotju z načrtovanimi posegi v OPPN,
- gradnja objektov za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih,
- gradnja objektov za zaščito rečnih bregov,
- gradnja hudourniških pregrad, nasipov in podobnih objektov za zaščito pred poplavami,
- izvedba objektov in ukrepov, ki so potrebni zaradi neposredno grozečih naravnih in drugih nesreč ali zato, da se preprečijo oziroma zmanjšajo njihove posledice,
- izvedba objektov in ukrepov za zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah,
- gradnja vojaških inženirskih objektov, zaklonišč in drugih zaščitnih objektov med izrednim ali vojnim stanjem,
- izvedba ukrepov, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
- izvedba ukrepov ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda vključno z renaturacijo vodotokov),
- izvedba objektov in ukrepov, namenjeni varstvu voda pred onesnaženjem,
- izvedba objektov in ukrepov, namenjeni zagotovitvi varnosti plovbe in varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih.

(2) Pri gradnjah in drugih ureditvah iz prejšnje točke je potrebno upoštevati določila tega odloka, pri čemer za območje veljajo pogoji za namensko rabo, ki je razvidna iz grafičnega dela in preglednice 1 v 7. členu tega odloka.

(3) Po posameznih EUP oziroma podEUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, je glede vrst gradenj, ki so dovoljene do sprejetja predvidenega OPPN, potrebno upoštevati tudi dodatne usmeritve, določene v 54. členu tega odloka.

## **II/4.2 Usmeritve za izdelavo OPPN**

### **45. člen**

(1) Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati naslednje usmeritve:



- zasnova pozidave naj upošteva prostorske danosti (pogledi, prehodi v zeleno) in geomorfološke značilnosti lokacije,
  - zasnova parcelacije mora omogočiti smotrno prometno, komunalno in energetska oskrbo,
  - v območju se zagotavljajo zdravi bivalni pogoji, osončenje, prezračevanje, dostopnost zelenih in rekreacijskih površin,
  - upoštevati je potrebno določila 15. člena, točke (5) 19. člena, točke (2) 40. člena, 45. in 46. člena tega odloka,
  - upoštevati je potrebno potek obstoječih prometnic (in v primeru drugačne prometne ureditve ponovno vzpostaviti obstoječe povezave med posameznimi območji),
  - v strokovnih podlagah za OPPN, ki se izdelajo za območja pretežno namenjena stanovanjski gradnji (bivanju), v katerih je predvidena izgradnja objektov z več kot 50 stanovanji, je potrebno izdelati preveritev razpoložljivih kapacitet vrtcev, šol in osnovnega zdravstva znotraj pripadajočih okolišev – če pristojna služba občine za izobraževanje ali zdravstvo ugotovi, da so obstoječe kapacitete neustrezne, je potrebno na območju OPPN sočasno z gradnjo stanovanj zagotoviti tudi tovrstne kapacitete oziroma se ustrezne ukrepe določi z OPPN,
  - pri posegih na registrirana arheološka najdišča je treba praviloma že v postopku priprave OPPN izvesti predhodne arheološke raziskave v smislu natančne določitve vsebine in sestave najdišča, katerih rezultati se upoštevajo pri pripravi OPPN,
  - območja se mora obravnavati celovito z naravovarstvenega, kulturnovarstvenega, okoljskega prostorskega, infrastrukturnega in drugih vidikov.
- (2) Po posameznih EUP oziroma podEUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, je potrebno upoštevati tudi dodatne usmeritve, določene v 55. členu tega odloka.

## 55. člen

(19) Območje podEUP z oznako **ŠM 33/3**:

(19.1) Vrste gradenj, ki so dovoljene do sprejetja predvidenega OPPN
– /
(19.2) Usmeritve za izdelavo OPPN
(19.2.1) Dejavnosti
– bivanje s spremljajočimi dejavnostmi
(19.2.2) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo
– maksimalni faktor zazidanosti: okvirno do 0,35 – minimalni delež zelenih površin: praviloma vsaj 25 % – maksimalna etažnost: (K) + P + M
(19.2.3) Druge usmeritve
– območje se pretežno namenja individualni stanovanjski gradnji (prostostoječe hiše) z največ dvema stanovanjema na stavbo – gradnja sledi poteku plastnic

## 9.2 Strategija prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 87/10)

Naselje Šmarje pri Jelšah spada v središče regionalnega pomena in v funkcionalno enoto ŠM 2, skladno z ureditvenim območjem urbanistične zasnove.

### 17. člen (usmeritve za razporeditev stanovanj)

Stanovanjsko dejavnost se prioritetno usmerja na nezazidana stavbna zemljišča. Največ jih je v naseljih Šmarje, Mestinje in Dvor. Stanovanjsko dejavnost bomo prednostno usmerjali v ta območja tako, da bomo poselitev zgoščevali.

Individualne potrebe po širitvi stanovanjskih površin se rešuje po sledečih načelih:

- (a) omogoča se širitve v obliki dopolnjevanja in zaokroževanja robov obeh urbanističnih zasnov ter širitev razvojno perspektivnih delov, ki so že komunalno opremljeni oziroma se komunalno opremljanje načrtuje,
- (b) širitev ostalih bolj strnjenih naselij se omogoča v skladu z razpoložljivimi in načrtovanimi zmogljivostmi obstoječe infrastrukturne opreme, pri čemer širitev ne sme prekomerno oslabiti obstoječe oskrbe,
- (c) širitev se ne dovoljuje tam, kjer so sektorske omejitve v prostoru (varovalni pasovi infrastrukturnih objektov, območja strogega varstva narave in kulturne dediščine, poplavna območja itd.),
- (d) s širitvami ne smemo posegati v strnjene komplekse v naravi najboljših kmetijskih zemljišč,
- (e) v razloženih podeželskih naseljih moramo težiti k temu, da se več manjših skupin stavbnih zemljišč zaokroži v večjo gručo,
- (f) v naseljih ob glavnih prometnicah stavbnih zemljišč ne smemo širiti tako, da bi se obstoječa naselja združevala oziroma bi nastal vzorec razpotegnjene obcestne pozidave,
- (g) s širitvami ne smemo posegati na območja, ki nimajo osnovne komunalne opremljenosti (prometna dostopnost, električna napeljava in oskrba s pitno vodo).

### 33. člen (ureditveno območje Urbanistične zasnove Šmarje pri Jelšah in členitev območja na funkcionalne enote)

Območje funkcionalne enote ŠM 2 je območje pretežno individualne stanovanjske gradnje in osnovne šole. Predstavlja s Šmarjem spojeni zaselek Zastranje na severni strani železniške proge, ob kateri je pas zelenih površin ter pokopališče. Večje zelene površine se nahajajo še na robovih funkcionalne enote.

### 35. člen (območja notranjega razvoja in prenove naselja s konceptom prenove)

#### (1) Notranji razvoj

Prvenstveno se bo zagotavljalo boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč. Znotraj funkcionalnih enot ŠM2 in ŠM3 se nahajajo še obstoječa nepozidana stavbna zemljišča. Za večji del le teh se že z do sedaj veljavnimi planskimi akti določa izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov oziroma so ti sprejeti ali v izdelavi. Pozidava se intenzivira še v osrednjem vzhodnem delu funkcionalne enote ŠM 2, jugovzhodnem delu funkcionalne enote DV 1 ter delu funkcionalne enote ŠM 4.

### 9.3 Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050

#### 5.1.2 Stanovanjska oskrba

(1) V središčih policentričnega urbanega sistema se zagotavlja zadostno število stanovanj in površin za stanovanjsko gradnjo – prednostno se zagotavljajo s prenovo razvrstjenih območij ali prenovo obstoječih stanovanjskih območij nizke gostote. Večja območja, namenjena za stanovanjsko oskrbo z javnimi najemnimi stanovanji, se umeščajo v središča do četrte ravni. Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (v nadaljnjem besedilu: PROSO) se načrtujejo v regionalnem prostorskem planu na območjih z najboljšo dostopnostjo do sistema javnega potniškega prometa, v bližini prometnih vozlišč in prestopnih točk javnega potniškega prometa ter, predvsem železnice usklajeno s celostno prometno strategijo ob upoštevanju regionalnih demografskih projekcij. Stanovanjska območja se načrtujejo z upoštevanjem bližine raznolikih delovnih mest ter opremljenosti s storitvami splošnega in splošnega gospodarskega pomena.

### 9.4 Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

#### I/2.1 Načrtovanje poselitve

#### 23. člen (pravila za načrtovanje poselitve)

(1) Pri načrtovanju poselitve je treba:

2. za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora:

- izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
- načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč,
- sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij;

#### 26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

1. načrtovanje notranjega razvoja poselitvenega območja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega poselitvenega območja;
2. se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
3. se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
4. se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.



**32. člen (načrtovanje območij stanovanj)**

(1) Z načrtovanjem območij stanovanj, ki obsegajo čiste stanovanjske površine, splošne stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi in površine počitniških hiš, je treba zagotavljati:

1. kvalitetno zasnovo stanovanjske pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine; v stanovanjskem območju mora biti omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev, razen na podežlju, kjer so te storitve lahko v bližnjem središču;
2. ob poseganju v obstoječo urbano strukturo usklajenost z obstoječo kvalitetno pozidavo, v katero naj se vnašajo sodobni trendi arhitekture in bivalne kulture;
3. tipologijo stanovanj, ki mora biti različna po obliki in standardu in ima prilagodljivo zasnovo, kar vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

(2) Območja stanovanj je treba načrtovati tako, da je zagotovljena dobra dostopnost do centra naselja, zaposlitvenih središč in zelenih površin.

(3) Ob upoštevanju velikosti območja ter predvidenega števila in starostne strukture prebivalstva je treba znotraj območij stanovanj zagotoviti ustrezno razmestitev, količino in opremljenost javnih, odprtih, bivalnih, igralnih in rekreacijskih površin (zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov).

(4) Pri načrtovanju novih in dopolnjevanju obstoječih območij stanovanj je treba upoštevati načelo vzpostavljanja stanovanjske soseske tako, da se skupaj z novimi stanovanjskimi objekti načrtujejo tudi objekti, ki omogočajo oziroma dopolnjujejo osnovno oskrbo za tamkajšnje prebivalce.

**39. člen (pravila za načrtovanja gospodarske infrastrukture)**

(1) Posamezne infrastrukturne sisteme je treba načrtovati tako, da:

1. je sistem uravnotežen glede na obstoječo in načrtovano poselitev;
2. je sistem usklajen z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi infrastrukturnimi sistemi;
3. sistem tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

(2) Z namenom varčne rabe prostora je treba posamezne infrastrukturne sisteme načrtovati tako, da za poteke svojih tras in druge potrebne površine v čim večji meri izkoriščajo trase in površine drugih infrastrukturnih sistemov (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) ter da glede na načrtovano učinkovitost infrastrukturnega sistema porabijo najmanjšo možno površino (na primer čim krajši poteki tras, čim večja uporaba skupnih spremljajočih površin in naprav).

(3) Infrastrukturne sisteme je treba praviloma načrtovati tako, da so čim manj vidno izpostavljeni. Pri prostorskih ureditvah kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade) je treba kakovostno oblikovanje in pretehtano umestitev infrastrukturnih

sistemov zagotoviti z javnim natečajem izvedenim po postopku, kot ga določajo predpisi o graditvi objektov.

#### **42. člen (načrtovanje prometne infrastrukture)**

(1) Poteke nove prometne infrastrukture je treba načrtovati usklajeno z načrtovanjem razvoja poselitve, pri čemer je načrtovani razvoj poselitve osnova za prometne študije, na podlagi katerih se načrtuje nova prometna infrastruktura.

(2) Med različnimi vrstami prometne infrastrukture in različnimi oblikami prometa je treba zagotavljati učinkovite povezave tako, da je v prometnih vozliščih med njimi omogočeno prehajanje ljudi in blaga v čim krajšem možnem času.

(3) Pri načrtovanju nove prometne infrastrukture je treba za zagotavljanje učinkovite povezanosti prostora omogočiti ohranitev obstoječih ali nadomestitev morebitnih prekinjenih prometnih povezav (lokalnih cest, pešpoti in drugih javnih poti).

#### **87. člen (načrtovanje grajene strukture)**

(1) Pri načrtovanju grajene strukture je treba na podlagi opredeljene namenske rabe določiti enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoje za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote.

(2) Obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote so:

1. tipologija zazidave;
2. regulacijske črte;
3. višine objektov – višinski gabariti;
4. stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.

(3) Poleg meril in pogojev iz prejšnjega odstavka se lahko določajo tudi naslednja merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote:

1. velikost in oblikovanje objektov;
2. velikosti in oblike gradbenih parcel;
3. namen, funkcionalna zasnova, zmogljivost, lega objektov in orientacija fasad.

(4) Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora v prostorskem aktu občine se upoštevajo predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.

(5) Pri določanju enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja je treba omogočiti razvoj novih urbanističnih kvalitete ter vzpostavljati pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost naselja.

#### **88. člen (tipologija zazidave)**

(1) Tipologijo zazidave je treba določiti z morfološko analizo naselja ali dela naselja, z različnimi nabori kategorij, upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev.

(2) Skupaj s tipologijo zazidave se lahko opredelijo tudi:

1. pogoji odstopanj od osnovne tipologije;
2. arhitekturni elementi na pročeljih (balkoni, okna, nadstreški in podobno);
3. elementi oblikovanja streh (nagib strehe, smer slemena, frčade in podobno);
4. prepovedi nesprejemljivih dodatkov na pročeljih (večkotni izsidki, stolpiči, fasadni pomoli) in strehah objektov (strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni in slemenami);
5. značilna gradiva in druge regionalne posebnosti.

#### 91. člen (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

(7) Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom naj ne presegajo spodaj opredeljenih vrednosti:

Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)
Čista stanovanjska območja	0,4	1,2
Splošna stanovanjska območja		
Območja počitniških hiš		
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	0,4
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6
Območja urbanih središč	0,9	3,5
Mešana območja	0,6	1,2
Območja proizvodnih dejavnosti	0,8	2,4

Tabela 1: Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom.

*Predvidena ureditev obravnavanega delnega OPPN ŠM 33/3 je skladna z nadrejenimi prostorskimi akti in skladna z usmeritvami za izdelavo OPPN, ki jih predpisuje OPN Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del.*