



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Oddelek za okolje in prostor
Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

Na podlagi drugega odstavka 123. člena v povezavi s prvim odstavkom 129. člena 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) ter 16. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 57/17, 54/19, 101/24, 44/25 in 7/26) je župan Občine Šmarje pri Jelšah, dne 18. 3. 2026 sprejel

SKLEP

s katerim se zavzamejo stališča do pripomb in predlogov javnosti, podanih v času javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno stanovanjsko pozidavo – Lorgerjeva domačija II. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa. Do sprejema prostorskega akta se javno objavijo na oglasni deski in spletni strani Občine Šmarje pri Jelšah.

Št. zadeve: 3503 – 0005/2022-21
Datum: 18. 3. 2026

župan
občine Šmarje pri Jelšah
Matija Čals



Priloga:

- Stališča do pripomb



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

**STALIŠČA DO PRIPOMB
PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE IN JAVNE OBRAVNAVE**

NA DOPOLNJEN OSNUTEK
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA POSLOVNO STANOVANJSKO SOSESKO – LORGERJEVA DOMAČIJA II.
V OBČINI ŠMARJE PRI JELŠAH

Delovno gradivo 18. 3. 2026

Pripravila:

AD Arhitekturno delo
Aleksandra Dobrotinšek Trateški
Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje

AD *arhitekturno delo*
Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.
Šercerjeva 10a, 3000 Celje

UVODNA POJASNILA

Občina Šmarje pri Jelšah je z obvestilom na spletni strani občine <https://www.smarje.si/objava/1151654> dne 27. avgusta 2025 obvestila javnost o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPPN za poslovno-stanovanjsko sosesko – Lorgerja domačija II, ki ga je izdelalo podjetje AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p. (št. proj. 129/23, avgust 2025) in mu je bila dodeljena identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 3565.

V času javne razgrnitve in obravnave so lahko na razgrnjeno gradivo podali pripombe in predloge vsi zainteresirani organi, organizacije in posamezniki. Pripombe in predloge so lahko podali pisno ali v ustni obliki v času javne razgrnitve kot zapis v knjigo pripomb in predlogov, na mestu javne obravnave kot zapis v knjigo pripomb in predlogov ali v pisni obliki na naslov: Občina Šmarje pri Jelšah, Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah, ali na elektronski naslov obcina@smarje.si.

Javna razgrnitev je potekala v času **od 27. avgusta do 26. septembra 2025**. Javna obravnava je bila organizirana **v torek, 2. septembra 2025, ob 16. uri** v veliki sejni sobi Občine Šmarje pri Jelšah.

V času javne razgrnitve in javne obravnave so bile k javno razgrnjenemu gradivu podane pripombe, stališča, predlogi in vprašanja. Pripravljenec je skupaj z izdelovalcem OPPN in OP, v času javne razgrnitve prejete pripombe preučil ter do njih zavzel stališča. V nadaljevanju so zbrane pripombe ter podano stališče do vsake pripombe.

Pripombe so povzete, original pripomb je v spisu občine. Zapisnik javne obravnave in stališča do pripomb iz javne obravnave je pripravila občina in so v spisu občine.

Zaradi varstva osebnih podatkov se podatki pripombodajalcev hranijo v spisu občine.

Na podlagi sprejetih stališč pripravljavca bo gradivo dopolnjenega osnutka OPPN spremenjeno oz. dopolnjeno in izdelan predlog OPPN.

V stališčih do pripomb je za vsako pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča. Stališča so podana na naslednje načine:

- **Pripomba se upošteva;** pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se smiselno upošteva;**
- **Pripomba se delno upošteva;** če je v eni pripombi podanih več različnih pripomb in so le-te različno upoštewane.
- **Pripomba se ne upošteva;** pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja.
- **Pripomba je (delno) že upoštevana;** rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že podana v OPPN, podana obrazložitev, na kakšen način je upoštevana.
- **Na pripombo se poda pojasnilo;** kadar pripombodajalec ni podal konkretne pripombe, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo.
- **Pripomba se ne nanaša na obravnavani OPPN;** pripomba se ne nanaša na vsebine, ki so predmet priprave prostorskega akta.

SEZNAM KRATIC

Kratice, uporabljene v tem besedilu, imajo naslednji pomen:

- EUP enota urejanja prostora
- IPA izvedbeni prostorski akt
- OPN občinski prostorski načrt
- OPPN občinski podrobní prostorski načrt
- OP okoljsko poročilo
- CPVO Celovita presoja vplivov na okolje

SEZNAM PREJETIH PRIPOMB

1. A. in I. G.
2. T. G.
3. Po Zapisniku (Š. Ž. V., B. Ž., I. M. in I. G.)

1. PRIPOMBE

1.1 Pripombe A. in I. G., z dne 25.9.2025

Pripombe so bile podane pisno.

1. Načrtovana gradnja med drugim predvideva postavitev višjih objektov, ki bosta umeščena neposredno pred najino hišo in bosta tako zaprla pogled, omejila razgled in posegla v zasebnost bivanja. Ker gre pri mestu predvidene gradnje za višje izhodišče od obstoječih stavb v neposredni okolici (oskrbovana stanovanja), vas pozivava, da se objekta zgradi tako, da njuna višina ne bo najini hiši omejila pogleda in ustvarila zaprtega območja. Tako zamejevanje obstoječe hiše spremeni kakovost bivanja in ustvarja umetno mejo med starim in novim delom soseske, ki ni v skladu s sodobnimi smernicami gradnje in povezovanjem obstoječega z novim.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Pripomba je delno že upoštevana v gradivu, saj je bila v postopku priprave OPPN umeščenost predvidenih objektov preverjana glede na obstoječe terenske razmere, potek plastnic in razmerje do sosednje pozidave. Odlok določa, da se umestitev objektov prilagaja obstoječemu terenu in poteku plastnic ter da se pri umestitvi stavb upoštevajo obstoječe vedute. Za večstanovanjski stavbi VS1 in VS2 je določena največja dopustna etažnost K+P+2, pri čemer je kletna etaža na zaledni strani vkopana, nadzemni volumen pa je vzporeden s plastnicami terena.

Izdelane so bile dodatne prostorske preveritve nove pozidave v odnosu do obstoječe pozidave. Pripomba se upošteva tako, da se kota pritličja druge večstanovanjske stavbe, zapisana v 11. členu, zniža za 1,00m. Skladno z zadnjim stavkom sedmega odstavka 11. člena in z dopustnimi odstopanji v 45. členu pa je v fazi izdelave projektne dokumentacije na podlagi natančnejše preveritve terena in pogledov dopustno še dodatno znižanje kote pritličja predvidenih stavb.

2. Kot dolgoletna stanovalca naše soseske zelo dobro pozna njeno akustiko in zvoke. Gre za dolino, kjer zvok potuje in se ustvarja odmev. Po izgradnji oskrbovanih stanovanj se je s priselitvijo novih prebivalcev hrup v naši okolici znatno povečal. Po predvidenem načrtu nove gradnje se bo na majhno površino načrtovane soseske umestilo še dodatno število novih stanovanj, kar za nas pomeni še več hrupa, ki ne bo nastajal zgolj zaradi novih stanovalcev, temveč tudi zaradi načrtovane poslovne dejavnosti. V kolikor gre za gostinske lokale, bo hrup povečan tudi v večernem in nočnem času ter času dostave.

Vir hrupa bodo tudi vsa vozila, ki jih bodo prebivalci, obiskovalci, dostavljalci in stranke poslovnih prostorov uporabljali na tem območju in bodo poleg hrupa povzročala še povečano količino izpušnih plinov in tako bistveno vplivala na kakovost bivanja v naši soseski. Predvidene stopnje emisij hrupa in izpušnih plinov so za tako majhno območje znatno previsoke, kar ni v skladu s smernicami trajnostnega prostorskega razvoja, zato vas pozivava, da se na lokaciji predvidene gradnje zagotovi ustrezno omejitev hrupa in izpustov (manjše število stanovanj, omejena poslovna dejavnost, več prostora za zelene površine ipd.).

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: OPPN že vsebuje določbe s področja varstva pred hrupom in varstva zraka: območje je razvrščeno v II. oziroma III. stopnjo varstva pred hrupom, upoštevati je treba mejne vrednosti po predpisih, tehnične naprave pa morajo biti umeščene tako, da pri sosednjih stavbah ne povzročajo prekomernih ravni hrupa. Prav tako na območju ni dovoljeno umeščanje objektov oziroma dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak.

V 8. člen odloka se doda pojasnilo k dopustnim dejavnostim in sicer, da so v primerih poslovnih dejavnosti dopustne samo takšne mirne dejavnosti, ki so združljive z bivanjem in ne povzročajo prekomernega hrupa, povečanega prometa ali emisij. Tudi obrazložitev že izrecno navaja, da so dopolnilne dejavnosti predvidene kot medsebojno združljive oz. nemoteče za bivanje.

3. V zaključku bi želela poudariti, da je najina prioriteta kakovost bivanja v naši soseski. Upava, da Občina ne bo dopustila, da bi ta zeleni kotiček našega naselja postal betonska džungla, temveč se bo ohranilo ustrezno razmerje med naravo in poselitvijo za kakovostno bivanje obstoječih in bodočih stanovalcev.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Pripomba izraža splošno skrb glede ohranjanja kakovosti bivanja ter ustreznega razmerja med pozidavo in zelenimi površinami. OPPN že vsebuje določbe, ki usmerjajo ureditev območja v ohranjanje in dopolnjevanje zelenih površin, zasaditev drevja, uporabo avtohtonih vrst ter urejanje odprtega prostora tako, da se zagotavlja kakovostno bivalno okolje.

Na koncu tretjega odstavka 17. člena odloka se doda besedilo: »Del poti ob vodotoku se lahko izvede tudi kot utrjena povozna površina s travnatimi tlakovci. Ob cesti se zasadi enostranski drevored in umesti urbana oprema, tako da se ulica ob vodotoku oblikuje kot zelena ulica oziroma kakovosten javni odprti prostor, ki poleg prometne funkcije zagotavlja tudi peš in kolesarsko povezljivost, večjo krajinsko prepoznavnost območja ter kakovostnejše bivalno okolje.

1.2 Pripombe T. G. z dne 25.9.2025 (povzetek pripravila Občina)

Pripombe so bile podane pisno.

1. Višina objektov, razgled in zasebnost

Pobudniki nasprotujejo gradnji dveh večstanovanjskih objektov v severnem delu območja, saj bi zaradi višine in lege bistveno omejila ali v celoti zaprla obstoječi razgled iz njihove nepremičnine, posegla v zasebnost bivanja ter povzročila občutek utesnenosti. Predlagajo znižanje višine objektov oziroma drugačno umeščanje, ki bi omogočilo ohranitev kakovosti bivanja.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Obrazložitev opisana pri pripombi 1.1./1.

2. Hrup, promet in onesnaženost

Pobudniki opozarjajo, da bo povečana gostota poselitve ter morebitne poslovne (zlasti gostinske) dejavnosti povzročila povečanje hrupa, prometnih obremenitev in onesnaženosti zraka. Izpostavljajo, da gre za akustično občutljivo dolinsko območje, kjer se zvok že sedaj močno širi. Predlagajo izdelavo prometne in akustične presoje ter omejitev dejavnosti, ki povzročajo dodatne obremenitve.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Obrazložitev opisana pri pripombi 1.1./2.

3. Zelene površine in identiteta prostora

Izpostavljeno je, da območje predstavlja zadnji večji zeleni prostor v soseski z rekreativno, družbeno in zdravstveno funkcijo, zlasti za starejše in stanovalce varovanih stanovanj. Predvidena ureditev po mnenju pobudnikov pomeni prekomerno pozidavo in zmanjšanje zelenih površin. Predlagajo ohranitev oziroma razširitev zelenih površin po zgledu prve faze OPPN.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Obrazložitev opisana pri pripombi 1.1./3.

4. Sorazmernost posega in javni interes

Pobudniki menijo, da predvidena prostorska ureditev nesorazmerno obremenjuje obstoječe prebivalce, daje prednost investicijskemu interesu ter prispeva k monofunkcionalnosti prostora. Pozivajo k ponovni presoji obsega in intenzivnosti pozidave ter k spoštovanju načel trajnostnega prostorskega razvoja.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Predvidena prostorska ureditev je načrtovana skladno z namensko rabo prostora, usmeritvami hierarhično nadrejenih prostorskih aktov ter načeli racionalne rabe stavbnih zemljišč znotraj naselja. Urbanistična zasnova območja ni monofunkcionalna, temveč vključuje preplet bivanja, mirnih dopolnilnih dejavnosti, zelenih in odprtih površin ter prometnih in peš povezav. Intenziteta pozidave je znotraj območja stopnjevana in se proti južnemu robu območja zmanjšuje, pri čemer se merilo objektov prilagaja tudi izrazito nagnjenemu terenu. Ob tem so v OPPN upoštevane tudi zahteve glede urejanja zelenih površin, zasaditev in kakovosti bivalnega okolja, zato načrtovana ureditev ni ocenjena kot nesorazmeren poseg v prostor.

5. Ključni predlogi pobudnikov

Pobudniki predlagajo, da Občina:

- omeji višino večstanovanjskih objektov,
- izključi ali omeji dejavnosti, ki povzročajo hrup in dodatne prometne obremenitve,
- izvede prometno in okoljsko presojo ter jo javno predstavi,
- zagotovi več in enakomerneje razporejenih zelenih površin,
- jasno opredeli končno namembnost območja.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: Obrazložitev je podana že pri predhodnih pripombah. Etažnost druge večstanovanjske stavbe se ohranja, se pa zniža kota pritličja, zaradi česar se zniža tudi skupna višina objekta, zato se pripomba v tem delu delno upošteva. Dodatne dejavnosti se omejijo na dejavnosti, ki so združljive z bivanjem in ne povzročajo prekomernih vplivov na bivalno okolje, zato se pripomba v tem delu upošteva. Prometni in okoljski vidiki se v postopku priprave OPPN obravnavajo v obsegu, kot ga določajo veljavni predpisi in pristojni nosilci urejanja prostora, zato se izvedba posebne dodatne presoje izven zakonsko določenega okvira ne predvideva, zaradi česar se pripomba v tem delu ne upošteva. Delež zelenih površin je določen skladno z merili hierarhično nadrejenega občinskega prostorskega načrta in velja enako za novo predvidene ter obstoječe stavbe znotraj območja urejanja. Namenska raba območja je opredeljena že v OPN, OPPN pa to namensko rabo podrobneje razčlenjuje ter določa prostorske, oblikovne in funkcionalne pogoje za načrtovane ureditve. V nadaljnjih fazah projektiranja se bodo rešitve natančneje opredelile v projektni dokumentaciji, ki bo podlaga za pridobitev predpisanih upravnih dovoljenj.

1.3 Pripombe, povzetek po Zapisniku javne obravnave

Pripombe so bile podane ustno, v času javne obravnave in so povzete po Zapisniku, ki ga je pripravila Občina Šmarje pri Jelšah.

1. I. G. & B. Ž.: omejitev oziroma znižanje višine večstanovanjske gradnje, posebej drugega večstanovanjskega objekta. Naj se objekt zniža oziroma da naj bosta samo dve etaži

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Obrazložitev opisana pri pripombi 1.1./1.

2. Š. Ž. V. & B. Ž.: Cesta B ni primerna za napajanje turističnih objektov; dostop naj se uredi iz ceste A oziroma iz spodnje ceste

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Cesta B v obstoječem stanju že služi za dostop do obstoječih objektov, zato je z vidika osnovne prometne funkcije primerna tudi za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN. Prometna ureditev območja je zasnovana ob upoštevanju obstoječega omrežja, reliefnih razmer in čim manjših posegov v

prostor. Pripomba se delno upošteva tako, da se v odlok četrty odstavka 17. člena doda določilo, da se cesta B ob gradnji turističnih objektov oziroma ob povečanih prometnih potrebah po potrebi rekonstruira in razširi.

3. Š. Ž. V.: omejitev gostinskih dejavnosti v pritličjih oziroma preveritev, ali se lahko gostinstvo dodatno omeji zaradi bližine oskrbovanih stanovanj in doma upokojencev

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Obrazložitev opisana pri pripombi 1.1./2.

4. I. M.: hiša ES6 naj se zmanjša, premakne ali izloči, ker je povezana z dostopom do turističnih objektov mimo obstoječih hiš

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Predvidena umestitev stavbe ES6 se ohrani, saj njena odstranitev z vidika prometne in prostorske zasnove območja ni utemeljena. Zaradi izrazitega nagiba terena povezava spodnje ceste z višje ležečimi turističnimi objekti ni smiselna, saj bi zahtevala bistveno večje posege v relief in prostor. Prometna ureditev območja je zato zasnovana tako, da so ceste vodene čim bolj po plastnicah terena, kar predstavlja najbolj prilagojeno in najmanj invazivno rešitev z vidika posegov v teren, stabilnosti območja in umeščanja v prostor.

5. I. M.: preveliko število stanovanjskih enot / prevelika pozidanost območja

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Predvidena pozidava izhaja iz namenske rabe prostora ter usmeritev prostorske zakonodaje in hierarhično nadrejenih prostorskih aktov, ki spodbujajo racionalno izrabo stavbnih zemljišč znotraj naselij in omejevanje razpršene gradnje. Urbanistična zasnova območja je oblikovana postopno, tako da se intenziteta gradnje zmanjšuje z oddaljevanjem od osrednjega dela naselja proti njegovemu južnemu robu. V severnem delu območja so zato predvideni večstanovanjski objekti, v vmesnem delu enostanovanjske stavbe, v južnem delu pa manjši turistični objekti. S postopnim zmanjševanjem merila in volumna objektov se povečuje tudi delež zelenih in odprtih površin. Takšna zasnova hkrati sledi izredno zahtevni konfiguraciji nagnjenega terena, saj se območje proti jugu izraziteje spušča, zato je predvidena gradnja prilagojena reliefu, poteku plastnic in značilnostim prostora.

6. I. G.: parkiranje in dodatna obremenitev območja z vozili

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Načrtovanje parkirnih mest v OPPN izhaja iz določb hierarhično nadrejenega občinskega prostorskega načrta ter pripadajočih normativov za posamezne vrste objektov in dejavnosti. Ker OPPN za območje urejanja poleg stanovanjske rabe dopušča tudi mirne dopolnilne dejavnosti, katerih natančna namembnost v tej fazi še ni določena, končnega števila parkirnih mest za vse dopustne programske možnosti ni mogoče vnaprej natančno opredeliti. To se natančno določi v nadaljnjih fazah projektne dokumentacije, ko bo znana dejanska programska in funkcionalna zasnova posameznih objektov.

