

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA POSLOVNO-STANOVANJSKO SOSESKO
– LONGERJEVA DOMAČIJA II.,
občina ŠMARJE PRI JELŠAH**

Izdelovalec:	AD Arhitekturno delo Aleksandra Dobročinšek Trateški s.p.
Št. projekta	129/23
ID PA:	3565
Odlok sprejel:	Občinski svet občine Šmarje pri Jelšah, dne
Objava:	Uradni list RS, št. z dne

župan občine Šmarje pri Jelšah
Matija Čakš

Naziv PA

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA POSLOVNO-STANOVANJSKO SOSESKO –
LORGERJEVA DOMAČIJA II.,
občina ŠMARJE PRI JELŠAH**

Faza

PREDLOG

Naročnik

zasebni

Pripravljaivec prostorskega akta:

Občina Šmarje pri Jelšah
Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

Izdelovalec prostorskega akta:

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

Št. projekta

129/23

ID PA v zbirki prostorskih aktov

3565

Žig in podpis:

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



Odgovorna vodja izdelave PA

Aleksandra Dobrotinšek Trateški,
univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 0498

Žig in podpis:

**ALEKSANDRA
DOBROTINŠEK -
TRATEŠKI**
UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
PODBLAŠČENA ARHITEKTKA,
PODBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 0498



Št. izvodov

1 + arhivski izvod

Izdelano:

Marec 2026

KAZALO VSEBINE**IZJAVA****POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI
OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI****I. TEKSTUALNI DEL**

ODLOK

II. GRAFIČNI DEL

1.1	IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA S PRIKAZOM MEJE OBMOČJA	M 1:2000
1.2	IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA OPPN LORGERJEVA DOMAČIJA I.	M 1:1000
2	OBMOČJE OPPN Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM IN INVENTARIZACIJO	M 1:500
3	PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI	M 1:5000
4	UREDITVENA SITUACIJA IN PREČNI PREREZI	M 1:500
5	GEODETSKA KOTIRANA SITUACIJA Z NAČRTOM PARCELACIJE	M 1:500
6	SITUACIJA S PRIKAZOM GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	M 1:500
7	PRIKAZ UREDITEV, POTREBNIH ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA MARAVE	M 1:500
8	PRIKAZ UREFDITEV, POTREBNIH ZA OBRAMO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	M 1:500

III. SPREMLJAJOČE GRADIVO

1	POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTMI
2	PRIKAZ STANJA PROSTORA
3	STROKOVNE PODLAGE
4	USMERITVE
5	MNENJA
6	ELABORAT EKONOMIKE
7	OKOLJE
8	OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV
9	POVZETEK ZA JAVNOST

AD ARHITEKTURNO DELO

Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.
Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje

IZJAVA ODGOVORNE PROSTORSKE NAČRTOVALKE

V skladu s 16. členom Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07) odgovorna vodja izdelave prostorskega akta

IZJAVLJAM,

**da je OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA POSLOVNO-STANOVANJSKO SOSESKO – LORGERJEVA DOMAČIJA II.,
občina ŠMARJE PRI JELŠAH, št. proj. 129/23,**

izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju prostorskega akta oziroma se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorna vodja izdelave PA: **Aleksandra Dobrotinšek Trateški**, univ.dipl.inž.arh.

Identifikacijska številka: **PA PPN ZAPS 0498**

Podpis

Osebni žig



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line.

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Predmet OPPN so pretežno nepozidana stavbna zemljišča v središču naselja Šmarje pri Jelšah. Občina Šmarje pri Jelšah je prejela razvojno pobudo zasebnega lastnika po aktivaciji obstoječih stavbnih zemljišč, na katerih želi lastnik / pobudnik graditi stanovanjske stavbe za različne namene.

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami: 1501/1, 1501/2, 219/4, 219/18, 219/35, 219/36, 219/37, 219/34, v katastrski občini 1200-Šmarje pri Jelšah. Velikost območja je ca 0,76 ha.

Območje obravnave je z vseh strani omejeno z obstoječimi prometnicami, na zahodu pa z vodotokom. Nahaja se v osrednjem delu naselja Šmarje pri Jelšah med mestno krajevno cesto 407 241 (Lorgerjeva ulica) in javno potjo 599021 (Lorgerjeva ulica) na severu in vzhodu ter obstoječim vodotokom in javno potjo JP 599022 (Lorgerjeva ulica) na zahodu. V severnem delu območja je obstoječe delno urejeno parkirišče.

Na delu podEUP ŠM 03/2 in ŠM 03/4 je v veljavi Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije (Uradni list RS, št. 59/14, v nadaljnjem besedilu: OPPN Lorgerjeva domačija I.), ki gradnje na predmetnem območju ne predvideva. Na celotnem območju vzhodno od vodotoka kljub opredelitvi zemljišč za stavbna zemljišča ter namenski rabi SS in SB posegi niso predvideni.

S predmetnim OPPN se na obravnavanih zemljiščih veljavni OPPN Lorgerjeva domačija I. razveljavi, namesto njega pa se uporabijo določila novega, predmetnega OPPN.

Razlogi za pripravo in sprejem so:

- skladno z OPN je obveza priprave OPPN na delu EUP ŠM 01/2 in ŠM 03/2, hkrati pa je želja Občine, da se celotno območje ureja celostno in se zanj pripravi skupen OPPN;
- aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so opredeljena v OPN;
- določitev celovite prostorske ureditve območja, ki bo zagotavljala dostopnost in opremljenost območja za lastnika oz. uporabnike v območju, ob upoštevanju vseh omejitev in zavarovanj v prostoru
- razvojne potrebe pobudnika.

Cilj priprave OPPN je aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so opredeljena v OPN za potrebe bivanja – z OPPN se načrtuje umestitev različnih tipov stanovanjskih stavb s pripadajočimi ureditvami.

Z OPPN je predvidena gradnja eno- in večstanovanjskih stavb za stalno ali občasno prebivanje (oddaja v najem).

Namembnost kletne in/ali pritlične etaže večstanovanjskih objektov je lahko poslovna ali delno poslovna, stanovanjska ali delno stanovanjska, garaža ali delno garaža oz. namenjena za vhodne in servisne prostore stanovanj v etažah. V primeru poslovne dejavnosti mora ta biti mirna dejavnost, pri čemer je potrebno zagotoviti vse spremljajoče ureditve, ki služijo tej dejavnosti (komunalne, prometne in ostale zunanje ureditve) in sicer so te dejavnosti lahko:

- trgovina
- nastanitvene dejavnosti
- druge gostinske dejavnosti
- poslovne dejavnosti
- storitvene dejavnosti
- javna uprava
- izobraževanje
- zdravstvo in socialno varstvo
- kulturne in razvedrilne dejavnosti
- športnorekreacijske dejavnosti
- dejavnost članskih organizacij

Stavbe se priključi na komunalno in energetska infrastrukturo (prometno omrežje, vodovodno omrežje in elektroenergetsko omrežje). Stavbe se lahko priključi tudi na omrežje elektronskih komunikacij. Poteki komunalnih in energetskih vodov ter omrežja elektronskih komunikacij morajo biti medsebojno usklajeni.

I. TEKSTUALNI DEL

ODLOK

II. GRAFIČNI DEL

1.2	IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA S PRIKAZOM MEJE OBMOČJA	M 1:2000
1.2	IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA OPPN LORGERJEVA DOMAČIJA I.	M 1:1000
2	OBMOČJE OPPN Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM IN INVENTARIZACIJO	M 1:500
3	PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI	M 1:5000
4	UREDITVENA SITUACIJA IN PREČNI PREREZI	M 1:500
5	GEODETSKA KOTIRANA SITUACIJA Z NAČRTOM PARCELACIJE	M 1:500
6	SITUACIJA S PRIKAZOM GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	M 1:500
7	PRIKAZ UREDITEV, POTREBNIH ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA MARAVE	M 1:500
8	PRIKAZ UREFDITEV, POTREBNIH ZA OBRAMO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	M 1:500

III. SPREMLJAJOČE GRADIVO

- 1 POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO
- 2 PRIKAZ STANJA PROSTORA
- 3 STROKOVNE PODLAGE
- 4 USMERITVE
- 5 MNENJA
- 6 ELABORAT EKONOMIKE
- 7 OKOLJE
- 8 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV
- 9 POVZETEK ZA JAVNOST