



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH

Oddelek za okolje in prostor

Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

ŠTEVILKA: 3503-0005/2022-17

DATUM: 27. junij 2025

Občina Šmarje pri Jelšah, Oddelek za okolje in prostor izdaja na zahtevo vlagatelja AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p., Šercerjeva 10a, 3000 Celje (nosilec sprejema prostorskega dokumenta: Občina Šmarje pri Jelšah, Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah), na podlagi 41. člena v povezavi z 121. do 124. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) v povezavi z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS št. 55/18, 64/19- popr., 52/22, 43/24-popr., 1/25, v nadaljevanju: OPN) in Odloka o občinskih cestah v Občini Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS št. 59/15), naslednje

1. M N E N J E

Občina Šmarje pri Jelšah izdaja pozitivno mnenje k osnutku prostorskega akta: **Občinski podrobní prostorski načrt za poslovno-stanovanjsko sosesko - LORGERJEVA DOMAČIJA II (ID 3565).**

Vlagatelj je 23. 1. 2025 na naslovni organ vložil vlogo za izdajo prvega mnenja k osnutku prostorskega akta: Občinski podrobní prostorski načrt za poslovno-stanovanjsko sosesko - LORGERJEVA DOMAČIJA II (ID 3565), izdelovalca: AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p., Šercerjeva 10a, 3000 Celje, št. projekta: 129/23, december 2024. Vlagatelj je vlogo dopolnil dne 4. 3. 2025 s korigirano ureditveno situacijo. Po dogovoru z vlagateljem je občina pred izdajo svojega mnenja želela pridobiti mnenje MNVP, ki pa od začetka aprila ni več potrebno kadar se z OPPN ne spreminja podrobne namenske rabe prostora.

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi števkami: 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 se nahaja v osrednjem delu naselja Šmarje pri Jelšah. Na zahodu preko vodotoka meji na območje oskrbovanih stanovanj, na južni in vzhodni strani na redkeje umeščene enostanovanjske stavbe, na severu pa na stavbe javne uprave ter večstanovanjske stavbe. Proti jugu in vzhodu se območje postopoma dviga proti cerkvi Sv. Roka in prehaja v gozd oz. kmetijske površine.

Obravnavana zemljišča so z OPN opredeljena kot stavbna zemljišča, v enotah urejanja prostora ŠM 01 in ŠM 03 oziroma v podenotah urejanja prostora 01/2, 03/2 in 03/4. Za podEUP ŠM 01/2 in 03/2 je določena obveza izdelave OPPN. Zemljišča znotraj podEUP ŠM 03/4 so v lasti pobudnika in ker gre za večje območje novogradenj, je pobudnik v dogovoru z občino Šmarje pri Jelšah tudi to območje vključil v pripravo predmetnega OPPN, čeprav v OPN obveza izdelave OPPN ni določena.

Na območju je predvidena gradnja stanovanjskih stavb za različne oblike bivanja. Predvidene dejavnosti so skladne s podrobnejšo namensko rabo prostora, določeno z OPN občine Šmarje pri

Jelšah. Predvidena je izgradnja dveh večstanovanjskih stavb, petih enostanovanjskih stavb in sedmih stavb za občasno prebivanje.

Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je določena umestitev stavb, prometnih in zelenih površin ter potrebne komunalne infrastrukture. Urbanistična zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije, lastniških razmer, prostorskih danosti ter omejitev. Umestitev objektov se prilagaja obstoječemu terenu in poteku plastnic. Pri umestitvi stavb se upošteva obstoječe vedute na križev pot.

Na podlagi k vlogi priložene dokumentacije ocenjujemo, da so ureditve skladne z določili 54. člena in 12. odstavka 55. člena OPN in izdanimi smernicami Občine Šmarje pri Jelšah, št. 3503-0005/2022-13, datum: 19. 7. 2023.

Pri cestnih priključkih je potrebno upoštevati, da je priključevanje individualne dovozne ceste na občinsko cesto varno in pregledno. Prav tako znotraj meja cestnega telesa in preglednega trikotnika ni dovoljena zasaditev oz. postavitvev česarkoli, kar bi oviralo preglednost. Urediti je potrebno zadostno število parkirnih mest. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati Odlok o občinskih cestah v Občini Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS št. 59/15).

Pripravila:

Lucija Čakš Orač, univ. dipl. inž. arh.

Odločila:

mag. Anita Reich, univ. dipl. gosp. inž.
Občinska urbanistka

Navadno po pošti:

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