
1	UVOD	2
1.1	Uvodna pojasnila	2
1.2	Predmet in namen OPPN.....	2
1.3	Pravne podlage in strokovna izhodišča	3
2	PRIPRAVA OPPN IN PRIDOBIVANJE STROKOVNIH REŠITEV	3
2.1	Postopek priprave OPPN	3
2.2	Pridobivanje strokovnih podlag	4
3	SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI IN PREDPISI S PODROČJA PROSTORA.....	5
3.1	Skladnost s temeljnimi pravili urejanja prostora iz ZUreP-3	5
3.2	Upoštevanje pravil prostorskega reda slovenije	6
3.3	Upoštevanje določb pravilnika	7
3.4	Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti	7
4	NAČRTOVANE UREDITVE	14
4.1	Območje obravnave	14
4.2	Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN.....	14
4.3	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	15
5	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI	16
6	UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR.....	18
6.1	Predmet OPPN.....	18
6.2	Zasnova	18
6.3	Ureditev zunanjih in zelenih površin	18
6.4	Komunalna in prometna infrastruktura	18
6.5	Varovalni in omejitveni dejavniki	19

1 UVOD

1.1 UVODNA POJASNILA

Župan občine Šmarje pri Jelšah je sprejel **Sklep o začetku postopka priprave** Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno – stanovanjsko sosesko – Lorgerjeva domačija II, ki je bil objavljen na spletni strani Občine dne 5. 6. 2023 <https://www.smarje.si/objava/775139>.

Pravna podlaga za pripravo OPPN je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24, v nadaljnjem besedilu: **ZureP-3**).

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja je z obvestilom št. 35040-124/2023-2550-2 z dne 9. 6. 2023 prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko **3565**.

Iz predhodno pridobljenega mnenja Zavoda RS za varstvo narave, OE Celje, št. 3563-0222/2023-2, z dne 16.5.2023 (Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na varovana območja in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana) izhaja, da leži območje OPPN in njegovega daljinskega vpliva izven posebnih varstvenih območij (območij Natura 2000) in zavarovanih območij. Zato Zavod ocenjuje, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba** izvesti.

1.2 PREDMET IN NAMEN OPPN

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.

Za celotno območje občine Šmarje pri Jelšah je v veljavi Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19 – popr., 52/22, 43/24 – tehn.popr.) – v nadaljnjem besedilu: OPN.

Obravnavana zemljišča, predvidena za aktivacijo, 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 prav tako 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.



Slika 1: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru (rdeča šrafura)

1.3 PRAVNE PODLAGE IN STROKOVNA IZHODIŠČA

Pri pripravi OPPN se upošteva:

- pravni in vsebinski okvir, ki ga opredeli država;
- različna gradiva, podatki, usmeritve in druge osnove, ki jih zagotavljajo posamezni nosilci urejanja prostora;
- morebitne strokovne podlage, ki jih zagotovi pripravljavec;
- razne druge podlage: razvojni programi in načrti, projekti ipd.

Veljavni pravni in strokovni okvir za pripravo prostorskih aktov občin sestavljajo:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3);
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Pravilnik o prikazu stanja prostora (Uradni list RS, št. 50/08, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Resolucija o strategiji prostorskega razvoja Slovenije do 2050 (ResSPRS), Uradni list RS, št. 72/23, v skladu z določbami tretjega odstavka 340. člena ZUreP-3 se do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3 uporablja tudi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Priporočila za prostorsko načrtovanje v okviru državnega prostorskega reda Slovenije <https://www.gov.si teme/drzavni-prostorski-red/>;
- Občinski prostorski načrt občine občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19 – popr., 52/22, 43/24 – tehn.popr.),
- Sklep o začetku postopka priprave OPPN za poslovno – stanovanjsko sosesko Lorgerjeva domačija II. (objavljeno na spletni strani občine 5.6.2023 <https://www.smarje.si/objava/775139>) ,
- strokovna in tehnična navodila, pojasnila in priporočila ministrstva, pristojnega za prostor, v zvezi s pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov;
- druge strokovne podlage, ki jih bo zagotovil naročnik v postopku priprave OPPN, če bi take zahteve izhajale iz sklepa o pričetku priprave OPPN, iz zahtev nosilcev urejanja prostora ali drugih okoliščin v teku izdelave OPPN, ki sedaj še niso znane;
- druga gradiva, s katerimi razpolaga naročnik in so pomembna za pripravo OPPN.

Rešitve, ki so predmet OPPN, izhajajo iz strokovnih podlag in izhodišč:

- Geodetski načrt (izdelal Geodet biro, podjetje za geodetske storitve, inženiring in tehnično svetovanje d.o.o., Strma cesta 1a, 3250 Rogaška Slatina, št. GB2022062, marec 2023);
- Idejna zasnova »Poslovno nastanitveni objekt Šmarje pri Jelšah« (izdelal AB objekt, marec 2016);
- Predlog ureditvene situacije OPPN (izdelal Alen Al Mahdawi, julij 2022);
- OPPN za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije (Uradni list RS, št. 59/14);
- Elaborat ekonomike (izdelalo podjetje Promoč d.o.o.);
- Idejna zasnova elektrifikacije (izdelal Elektro Celje d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje, št. projekta 170/23, oktober 2023);
- Geološko geotehnično poročilo (izdelal Geosvet Ana Marinc s.p., Cesta na Ostrožno 85, 3000 Celje, št. projekta 7-1/2023, 5.6.2023);
- Hidrološko hidravlična analiza (izdelal Hidrosvet d.o.o., Kidričeva ulica 25, 3000 Celje, št. elaborata 140/23, april 2024).

2 PRIPRAVA OPPN IN PRIDOBIVANJE STROKOVNIH REŠITEV

2.1 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Pobudnik in naročnik OPPN je zasebni lastnik zemljišč.

OPPN se pripravi v skladu z določili 119. – 124. člena v povezavi s 29. členom ZUreP-3. Občina je pristopila k pripravi OPPN na podlagi ocene stanja v prostoru, določil OPN in izraženih investicijskih namer investitorja oz. pobudnika priprave OPPN.

Aktivnosti za pripravo OPPN so se začele s sprejemom Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno – stanovanjsko sosesko Lorgerjeva domačija II. (objavljeno na spletni strani občine 5.6.2023 <https://www.smarje.si/objava/775139>). V času javne objave pobude oz. osnutka za sodelovanje javnosti zainteresirana javnost ni podala pripomb ali predlogov.

Pred sprejemom Sklepa je občina v skladu s 128. čl. ZUreP-3 pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetnosti pomembnejših vplivov na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja. V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave – ZRSVN (št. 3563-0222/2023-2, z dne 16.5.2023) se presoja sprejemljivosti vplivov plana na varovana območja in celovita presoja vplivov na okolje **ne izvede**.

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja je z obvestilom št. 35040-124/2023-2550-2 z dne 9. 6. 2023 prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko **3565**.

Občina je v juniju 2023 pripravila **osnutek OPPN** na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi OPPN, hierarhično nadrejenimi prostorskimi načrti, državnim prostorskim redom, smernicami nosilcev urejanja prostora, drugimi usmeritvami ter podatki nosilcev urejanja prostora in strokovnimi podlagami. Z osnutkom OPPN se je zaprosilo NUP za podajo predhodnih smernic. Na gradivo osnutka OPPN so v mesecih julij in avgust 2023 nosilci urejanja prostora podali konkretne usmeritve s področja, za katerega so pristojni.

Po prejemu konkretnih smernic se je pripravljeni osnutek dopolnil in v januarju 2025 se je NUP zaprosilo za mnenja na osnutek.

Po prejemu mnenj je bil v avgustu 2025 pripravljen **dopolnjeni osnutek OPPN za javno razgrnitev**. Gradivo je bilo objavljeno na spletni strani občine Šmarje pri Jelšah <https://www.smarje.si/objava/1151654> od 27. avgusta do 26. septembra 2025. V tem času je bilo javnosti omogočeno dajanje pisnih pripomb, predlogov in usmeritev, ki jih naj pripravljavec upošteva v nadaljnjih fazah priprave prostorskega akta. Pripombe je bilo mogoče poslati elektronsko na e-naslov občine Šmarje pri Jelšah, prav tako pa tudi po pošti na naslov občine. V času javne razgrnitve (v torek, 2. septembra 2025, ob 16. uri v veliki sejni sobi Občine Šmarje pri Jelšah) pa je bila izvedena tudi javna obravna.

V času javne razgrnitve na razgrnjeni dopolnjeni osnutek OPPN so bile podane pripombe in predlogi, do katerih se je oblikovalo stališče do pripomb. Slednje se je potrdilo in javno objavilo na spletni strani občine.....

Predlog OPPN je bil javno objavljen na spletni strani občine na povezavi, in sicer od do, ko je bil obravnavan na občinski seji sveta občine Šmarje pri Jelšah.

Predlog OPPN, ki je bil posredovan občinskemu svetu občine Šmarje pri Jelšah v obravnavo in sprejem, je bil sprejet na seji dne ter objavljen v Uradnem list RS, št. z dne

Odlok o OPPN prične veljati petnajsti dan po objavi v uradnem listu, t. j.

2.2 PRIDOBIVANJE STROKOVNIH PODLAG

Namen priprave strokovnih podlag je zagotoviti ustrezne in funkcionalne prostorske ureditve za aktivacijo nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so glede na OPN opredeljene za potrebe bivanja. Z OPPN se načrtuje umestitev stanovanjskih stavb za različne namene (enostanovanjske, večstanovanjske in za kratkočasno bivanje).

S tem se oblikuje usmeritve za pozidavo, urejanje javnih in zasebnih površin ter gospodarske javne infrastrukture za enoto ter faznost izvajanja posameznih ureditev.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

3 SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI IN PREDPISI S PODROČJA PROSTORA

Pri pripravi OPPN se upošteva naslednje splošne smernice in predpise s področja prostora:

- upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3,
- upoštevanje pravil državnega prostorskega reda,
- upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti,
- obveznost izdelave elaborata ekonomike in potrebno spremljajoče gradivo.

3.1 SKLADNOST S TEMELJNIMI PRAVILI UREJANJA PROSTORA IZ ZUREP-3

Pri pripravi OPPN so upoštevana načela in temeljna pravila urejanja prostora.

racionalna raba prostora (21. člen ZUreP-3)

Racionalna raba prostora se dosega z boljšo izkoriščenostjo in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih stavbnih zemljišč, ki so opredeljena v OPN za potrebe obrtno stanovanjske gradnje. Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.

Na severnem delu OPPN je delno že pozidano območje, ki se ga prenovi in bolj racionalno izkoristi - umestita se dve večstanovanjski stavbi s pripadajočo zunanjo ureditvijo (parkirišča, zelene površine, komunalna infrastruktura), ki se navezuje na obstoječe večstanovanjske stavbe neposredno ob območju obdelave (proti severu).

V osrednjem in južnem delu območja so neizkoriščena stavbna zemljišča, ki se jih z organizirano gradnjo aktivira, ob tem pa se upošteva obstoječo gradnjo na območju – tako se dobi tipološko in prostorsko usklajeno celoto.

Dejavnosti so v prostoru razmeščene tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge. Z OPPN je predvideno umeščanje različnih stavb za bivanje (enostanovanjske, večstanovanjske z možnostjo dopolnilnih mirnih dejavnosti v pritličnih etažah, kratkočasno bivanje). Dopolnilne dejavnosti v prizemskih etažah so medsebojno združljive oz. združljive z bivanjem (poslovne, proizvodne, kvartarne in storitvene ter podobne dejavnosti).

prepoznavnost naselij in krajine (22. člen ZUreP-3)

Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete.

Z OPPN se varujejo vse kakovostne grajene in naravne prvine, ki jih predstavljajo predvsem obstoječa javna cestna in komunalna infrastruktura ter vodotok. Ustvarja se nova kvalitetna arhitekturna in krajinska prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora na način, da se novi objekti umestijo v prostor v sozvočju z nagibom terena, smermi gospodarske javne infrastrukture, razgledi iz območja in na območje, ohranjanjem razmerjem grajenega in zelenega. Razvoj se načrtuje znotraj obstoječega urbanega naselja, ki ima že zadostno povezanost na obstoječo infrastrukturo.

Čeprav so neposredno ob obravnavanem območju obstoječe grajene strukture večjih dimenzij in centralne namembnosti (stavbe z varovanimi stanovanji, dom za starostnike, kulturni center, Občina, Sodišče z Upravno enoto), so predvidene grajene strukture manjših dimenzij, saj gre za razmeroma strm teren, na katerega se manjše strukture lažje prilagajajo. Intenzivnost izkoriščanja se manjša z oddaljevanjem od samega centra naselja oz. pomikanjem proti robu naselja – na severu so predvidene večstanovanjske stavbe (večji gabariti), v osrednjem delu enostanovanjske (manjši gabariti), v skrajnem južnem delu pa stavbe za kratkotrajno bivanje (najmanjši gabariti), s tem pa je tudi delež zelenih površin vedno večji.

Predvidene ureditve nimajo izrazite pomembnosti za spodbujanje trajnostnega razvoja, saj se bodo z njihovo izvedbo nepovratno spremenile nekatere parcele iz dejanske rabe kmetijsko zemljišče v pozidano območje.

S planom se povečuje intenziteta rabe prostora, kar je smiselno, saj je območje po nadrejenem planu že določeno za pozidavo. Na območju ni ranljivih območij zaradi škodljivega delovanja voda in na območje obravnavanega plana ne vplivajo območja, ki bi imela priznan varstveni status na nacionalni ravni ali ravni Evropske skupnosti.

notranji razvoj naselja (27. člen ZUreP-3)

S predvideno novogradnjo se načrtuje primernejša izkoriščenost in kakovostnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih oz. razvrednotenih območij v ureditvenem območju naselja Šmarje pri Jelšah. Ohranja oz. vzpostavlja se uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju – površine ob vodotoku predstavljajo največjo zeleno strukturo nove pozidave, na katero se navezuje preostali zeleni sistem (nove pešpoti, prehod v gozd, zelene strukture na parkiriščih in ob javnih cestah, zelenice vrtov, itd.).

Učinkovita dostopnost je zagotovljena, saj je območje z vseh strani omejeno z javnimi cestami. Obstoječi grajeni vzorec na pobočju, kjer so do sedaj bile posamične stavbe, se dopolni in oblikovno poveže z okolico (nove stavbe imajo predpisano dvokapno streho, umeščajo se vzporedno s plastnicami).

Nova pozidava je predvidena do obstoječe javne ceste na vzhodu, do koder že danes sega obstoječa pozidava, s čimer se vzpostavi nov, kvalitetnejši urejen rob naselja, s tem pa se varuje oz. poudari tudi veduta na obstoječo kulturno dediščino v zaledju – vzpostavi se urejena in jasna ločnica med grajeno strukturo obstoječe in predvidene pozidave ter zeleno strukturo, ki že nakazuje pomembnost kulturne dediščine v ozadju.

zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju (30. člen ZUreP-3)

Največja javna in zelena površina nove pozidave je prostor ob vodotoku. Ob upoštevanju 5 metrskega vodovarstvenega pasu, kjer druge ureditve razen javne gospodarske infrastrukture niso predvidene oz. dovoljene, se skupaj z rekonstruirano javno pot, katere utrđitev se izvede na trajnostni, sonaravni, zeleni način, postane to območje kvalitetna javna zelena površina ne samo nove pozidave, ampak tudi celotnega naselja Šmarje pri Jelšah. Preko rekonstruirane javne poti je omogočen prehod do gozdnih površin južno od območja, preko njega pa do širšega zelenega zaledja naselja Šmarje pri Jelšah.

Ostale javne površine v naselju predstavljajo predvsem zelene površine ob obeh večstanovanjskih stavbah, ki se lahko izkoristijo za postavitve otroških igralskih površin. Parkirne površine ob obeh večstanovanjskih stavbah se lahko uredijo na način, da so primerne tudi za druge, občasne rabe (druženje, zbiranje, sejmi, itd...).

načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34. člen ZUreP-3)

Večina infrastrukture je predvidena podzemno in tako vidno neizpostavljena. Poteka v skupnih koridorjih in na ta način podpira racionalno rabo prostora. Nadzemno so predvideni eko otoki, omariče (elektro, TK), ipd.

določanje prostorskih izvedbenih pogojev (37. člen ZUreP-3)

Z odlokom se določijo PIP za posamezne vrste stavb, skladno z obstoječimi določili v OPN – predvsem za večstanovanjske in enostanovanjske stavbe so PIP že določeni. Za stavbe za kratkočasno bivanje pa se določijo novi PIP ob upoštevanju lokacije objektov na robu urbanega naselja in na robu pomembnega spomenika kulturne dediščine.

merila za določanje gradbene parcele (39. člen ZUreP-3)

Gradbena parcela posameznim stavbam se določi tako, da se glede na namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje stavb. Predpisana je stopnja izkoriščenosti parcele, skladno z določili OPN Občine Šmarje pri Jelšah in glede na krajevno značilno parcelacijo oz. naravne danosti. Do predpisane gradbene parcele je zagotovljen dostop ter ustrezno število parkirnih mest. Gradbena parcela omogoča postavitve pomožnih objektov in primerno obliko oz. velikost odprtih bivalnih površin.

3.2 UPOŠTEVANJE PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

Upoštevane so bile obstoječe naravne in ustvarjene strukture prostora, zlasti reliefne značilnosti (nagnjenost terena proti zahodu), naravne meje (vodotok, gozd, dostopne ceste), smeri parcelacije in zasnova obstoječe grajene strukture (sosednje stanovanjske stavbe).

Pri pripravi OPPN so upoštevana pravila prostorskega reda, predvsem:

pravila za načrtovanje območij stanovanj (32. člen PRS):

S pozidavo se predvideva različne tipe stavb in večstanovanjske stavbe, ki omogočajo različno tipologijo stanovanj, kar vzpodbuda vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

Vse stavbe imajo po obstoječih ali rekonstruiranih poteh omogočen dostop do centra naselja, zaposlitvenih središč in zelenih površin.

Z dopuščanjem javnega programa v večstanovanjskih stavbah se dopolnjuje osnovna oskrba tudi za obstoječe tamkajšnje prebivalce.

Z ustrezno ureditvijo širšega obvodnega prostora ter glede na razpoložljiv prostor tudi dopolnitvijo zelenih in javnih površin med pozidavo se predvideva ustrezna količina urejenih javnih in zelenih površin za predvideno pozidavo ter širše urbano naselje.

pravila za načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce (45. člen PRS)

Območje nove pozidave na vzhodu in zahodu omejujeta dva pomembnejša koridorja – na zahodu je to zelen koridor ob vodotoku, ki z rekonstruirano javno potjo omogoča ustrezno povezavo območja s centrom naselja tako za vozila, kot za kolesarje in pešce – preko nje je omogočen dostop tudi v zeleno zaledje naselja in predstavlja pomemben del zelenega sistema. Na vzhodu pa je to obstoječa javna pot, ki iz centra naselja pelje proti vrhu hriba, na katerem je Cerkev Sv. Roka in širše območje kulturne dediščine. Obstoječa asfaltirana pot se ohranja, ob njej se vzpostavlja zelen koridor (kjer prostor to omogoča), pot pa deluje kot površina za mešan promet tako za vozila, kolesarje kot pešce, saj širina in teren ne omogočata ustrezne ureditve in delitve za različne uporabnike.

pravila za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen PRS);

Oblikovna in funkcionalna merila in pogoji se določijo glede na tip stavbe (enostanovnajska, večstanovnajska in stanovanjska za kratkočasno bivanje). Tipologija, gabariti, oblikovanje, orientacija stavb, stopnja izkoriščenosti, gradbene parcele se določi skladno z OPN, ob upoštevanju obstoječe grajene strukture v neposredni bližini.

Čeprav so neposredno ob obravnavanem območju obstoječe grajene strukture večjih dimenzij in centralne namembnosti (stavbe z varovanimi stanovanji, dom za starostnike, kulturni center, Občina, Sodišče z Upravno enoto), so predvidene grajene strukture manjših dimenzij, saj gre za razmeroma strm teren, na katerega se manjše strukture lažje prilagajajo. Intenzivnost izkoriščanja se manjša z oddaljevanjem od samega centra naselja oz. pomikanjem proti robu naselja – na severu so predvidene večstanovanjske stavbe (večji gabariti), v osrednjem delu enostanovanjske (manjši gabariti), v skrajnem južnem delu pa stavbe za kratkotrajno bivanje (najmanjši gabariti), s tem pa je tudi delež zelenih površin med pozidavo vedno večji.

Faktor zazidanosti je največji v severnem delu (ŠM 01/2) in sicer do 0.6, najmanjši v južnem delu 0,4.

pravila za načrtovanje drugih javnih prostorov (96. člen PRS);

Kot območje javnega dobra se uredi in določi širše območje ob vodotoku in javni poti na zahodnem delu območja. Značilna linijska poteza vzpostavlja zelen sistem znotraj celotne nove pozidave, hkrati pa se na severu navezuje na sam center naselja (trge, večja parkirišča, večje večnamenske površine), na jugu pa na zeleno zaledje naselja.

načrtovanje in graditev enostavnih objektov (96. člen PRS);

Opredeljeni so enostavni objekti, ki jih je možno postaviti na gradbeni parceli glede na tip osnovnega objekta, vsi morajo biti podrejeni in prilagojeni osnovnim objektom in jih po oblikovanju ali velikosti ne smejo preglasiti.

opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS).

Območje je že opremljeno s komunalno infrastrukturo oz. se le-ta nahaja v neposredni bližini. Upravitelj posamezne komunalne infrastrukture so v postopku izdaje konkretnih smernic ugotovili stanje in tehnične parametre ter predpisali potrebne pogoje oz. dopolnitve. Skladno s pogoji nosilcev urejanja prostora se je pripravil osnutek komunalne ureditve območja.

3.3 UPOŠTEVANJE DOLOČB PRAVILNIKA

Upoštewane so določbe Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3); posebej 17. in 18. člen, ki določata zgradbo tekstualnega in grafičnega dela prostorskega akta. Gradivo je pripravljeno skladno s Pravilnikom in Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki.

3.4 SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

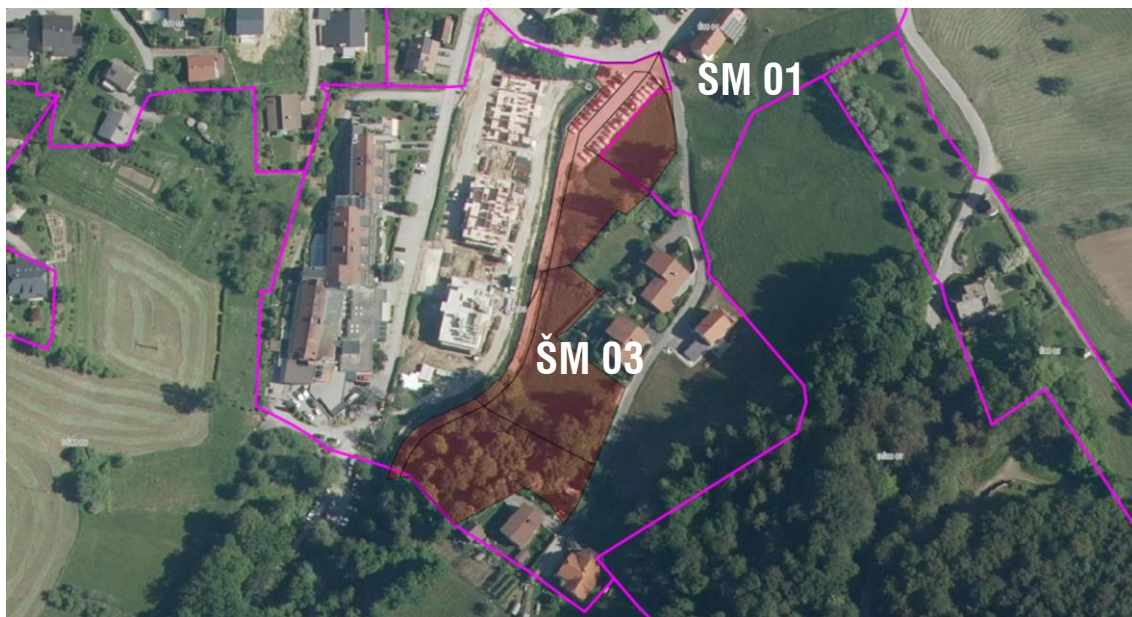
Državni prostorski načrt

Območja državnih prostorskih aktov ne segajo na območje predmetnega OPPN.

Občinski prostorski načrt

Za celotno območje občine Šmarje pri Jelšah je v veljavi Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19 – popr., 52/22, 43/24 – tehn.popr.) – v nadaljnjem besedilu: OPN. **OPPN je usklajen z OPN. Namenska raba se z OPPN ne spreminja.**

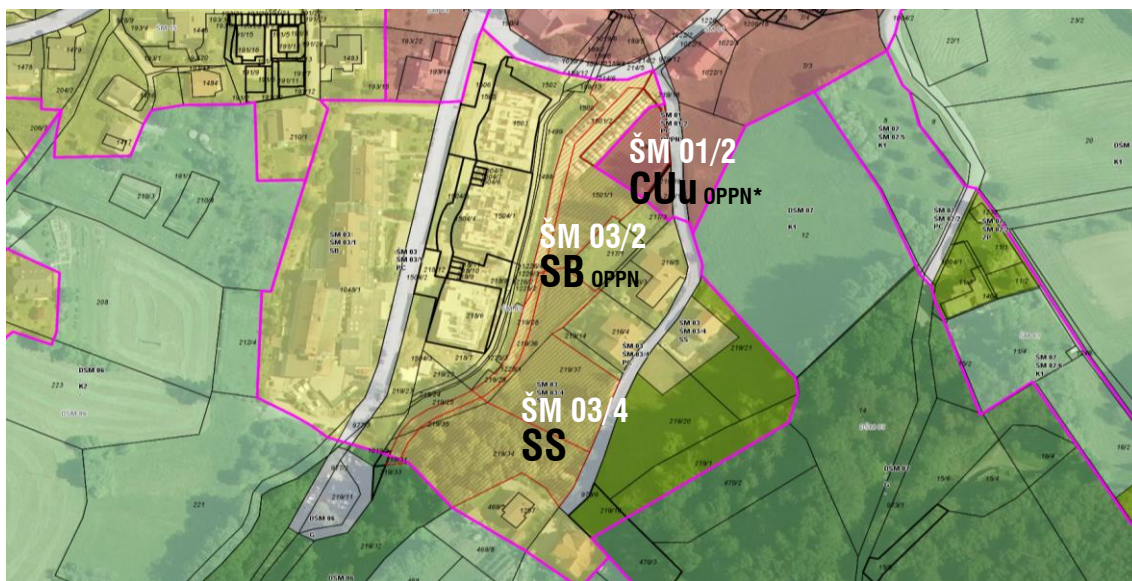
Obravnavana zemljišča, predvidena za aktivacijo, so z OPN opredeljena kot stavbna zemljišča, v enotah urejanja prostora ŠM 01 in ŠM 03 oziroma v podenotah urejanja prostora ŠM 01/2, 03/2 in 03/4. Za podEUP ŠM 01/2 je določena obveza izdelave OPPN. Za podEUP ŠM 03/2 je OPPN že izdelan in veljaven. Za podEUP ŠM 03/4 podatka o obvezi ali veljavnem OPPN v OPN ni, je pa tudi na njih OPPN že izdelan in veljaven. Ker gre za zemljišča istega lastnika in ker gre za večje območje novogradenj, se v dogovoru z občino Šmarje pri Jelšah za celotno območje izdelava nov, enoten OPPN. Veljavni OPPN se v tem delu razveljavi.



Slika 2: Prikaz območja OPPN (rdeča šrafura) glede na meje EUP, kot so določene v OPN občine Šmarje pri Jelšah (vir: iObcina, januar 2025)

Območje OPPN je v celoti opredeljeno z osnovno namensko rabo kot stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo:

- SS (stanovanjske površine) – parceli št. 219/37 in 219/34,
- SB (stanovanjske površine za posebne namene) – večina parcel v območju,
- CUu (osrednja območja centralnih dejavnosti v urbanih naseljih) – parceli št. 219/4 in del 219/18.



Slika 3: Prikaz območja OPPN (rdeča šrafura) glede na namensko rabo, kot je določena v OPN občine Šmarje pri Jelšah (vir: iObcina, januar 2025)

V nadaljevanju so povzeti referenčni členi OPN *(v sivem ležečem tekstu)*.

Iz Preglednice 1 na koncu 7. člena OPN so razvidni različni načini urejanja posamezne podenote:

Šmarje pri Jelšah	ŠM 01	ŠM 01/2	CUu	OPPN*	-	-	-	-	-	točka (12) 55. člena
Šmarje pri Jelšah	ŠM 03	ŠM 03/2	SB	OPPN	-	-	-	-	-	-
Šmarje pri Jelšah	ŠM 03	ŠM 03/4	SS	-	N1/2/2	A1/1	0,4	20	-	-

1. Za podEUP ŠM 01/2 je določena obveza izdelave OPPN in upoštevanje določil 55. člena OPN.
2. Za podEUP ŠM 03/2 je OPPN izdelan in veljaven.
3. Za podEUP ŠM 03/4 se skladno z OPN upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji glede na namensko rabo SS, določen je urbanistični tip N1/2/2, stavbni tip A1/1, faktor zazidanosti 0,4 in delež zelenih površin 20%. Na območju je izdelan in veljaven OPPN.

1. Opis skladnosti z OPN za podEUP ŠM 01/2

55. člen

(pogoji za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet)

<i>(12.1) Vrste gradenj, ki so dovoljene do sprejetja predvidenega OPPN</i>
– /
<i>(12.2) Usmeritve za izdelavo OPPN</i>
<i>(12.2.1) Dejavnosti</i>
– območje se oblikuje kot osrednje površine naselja in se pretežno namenja trgovini, gostinskim in poslovnim dejavnostim, izobraževanju, zdravstvu in socialnemu varstvu, kulturnim, razvedrilnim in športnorekreacijskim dejavnostim, javni upravi ter bivanju
<i>(12.2.2) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo</i>
– maksimalni faktor zazidanosti: okvirno do 0,6 – minimalni delež zelenih površin: 10 % – maksimalna etažnost: $(K) + P + 2 + M$
<i>(12.2.3) Druge usmeritve</i>
– območje se pretežno namenja gradnji z višjo gostoto izrabe (ob upoštevanju obstoječe tipologije pozidave na območju Lorgarjeve ulice in Aškerčevega trga) – gradnja sledi poteku plastnic – pri umestitvi objektov je potrebno upoštevati obstoječe vedute na križev pot – v vplivnem območju Kapelic Križevega pota so načeloma dopustni samo posegi pod terenom – vsaj 50% površin za mirujoči teren se uredi izvennivojsko

Utemeljitev:

V tem delu območja OPPN je predvidena gradnja ene od obeh večstanovanjskih stavb, torej gre za bivanje in gradnjo z višjo gostoto izrabe, skladno z določili OPN. V prizemni etaži stavbe so omogočene tudi mirne dopolnilne dejavnosti (trgovina, gostinske in poslovne dejavnosti, javna uprava, izobraževanje, zdravstvo in kultura ter športnorekreacijske dejavnosti) skladno z dejavnostmi, dopustnimi v osrednjih površinah naselja in skladno z dopustnimi dejavnostmi po 55. členu OPN.

Stavba je orientirana vzporedno s plastnicami. Umestitev upošteva vedute na križev pot (ne presega gabaritov obstoječih istonamenskih stavb).

Določena je etažnost $K+P+2$, kar je manj kot maksimalno dovoljuje 55. člen OPN.

Ob upoštevanju obstoječe tipologije pozidave večstanovanjskih stavb v neposredni bližini obstajajo tako ravne (stavbe z oskrbovanimi stanovanji vzhodno od potoka, v isti podenoti) kot dvokapne strehe (stanovanjski bloki na Lorgarjevi cesti, v sosednji podenoti), na podlagi navodil občine je za obe večstanovanjski stavbi določena izvedba ravne strehe.

OD KOD IZVIRA RAVNA STREHA IN KJE JE SKLADNOST???? MNVP je napisal, da »Usmeritev oblikovanja ravnih streh za vse stavbe na območju OPPN Lorgarjeva ni obrazložena.«

2. Opis skladnosti z OPN za podEUP ŠM 03/2Utemeljitev:

Na delu podEUP ŠM 03/2 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.

V nadaljevanju se spremeni OPPN Lorgerjeva domačija I., kjer se območje veljavnosti zmanjša oz. se iz odloka izvzamejo vse parcele, ki so predmet OPPN Lorgerjeva domačija II.

V tem delu območja OPPN je predvidena postavitve še druge večstanovanjske stavbe, ki zaradi zveznosti urejanja prostora smiselno upošteva določila za prvo večstanovanjsko stavbo v podEUP ŠM 01/2. Predvidena pa je tudi postavitve ene enostanovanjske stavbe.

OPN nima podrobnejših usmeritev v primeru spremembe veljavnega OPPN ali izvedbe novega OPPN, zato se prostorski izvedbeni pogoji določijo na novo s predmetnim OPPN. Smiselno se povzemajo pogoji za gradnjo prve večstanovanjske stavbe.

3. Opis skladnosti z OPN za podEUP ŠM 03/4

Na delu podEUP 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.

V tem delu območja OPPN je predvidena postavitve 5-ih enostanovanjskih stavb in kompleksa s stavbami za kratkočasno prebivanje. OPN nima podrobnejših usmeritev v primeru spremembe veljavnega OPPN ali izvedbe novega OPPN, zato se prostorski izvedbeni pogoji določijo na novo s predmetnim OPPN, smiselno pa se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji iz preglednice 1 na koncu 7. člena (namenska raba SS, določen je urbanistični tip N1/2/2, stavbni tip A1/1, faktor zazidanosti 0,4 in delež zelenih površin 20%).

V nadaljevanju so povzeti relevantni členi iz OPN in opisana utemeljitev skladnosti za podEUP ŠM 03/4.

10. člen
(splošno)

Preglednica 3: Dopustne dejavnosti v izvedbenem delu tega odloka in pojasnilo povezav s predpisom, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti

Poimenovanje dejavnosti v tem odloku	Standardna klasifikacija dejavnosti – SKD 2008	Podrobnejša opredelitev dejavnosti
bivanje	/	pojem bivanje se uporablja za opredelitev dejavnosti na območjih, kjer ljudje lahko stalno ali občasno prebivajo

Utemeljitev:

Predvidena pozidava je namenjena bivanju, v enostanovanjskih stavbah gre za stalno bivanje, predvidene pa so tudi stavbe, kjer ljudje lahko občasno prebivajo, kar je skladno z opredelitvijo bivanja v OPN.

12. člen

(stavbna zemljišča, razen območja, ki se urejajo z DPN ali OPPN)

(3) stanovanjske površine (SS)

(3.1) vrste osnovnih dejavnosti z dopustnim obsegom

– **bivanje** (do dve stanovanji na stavbo), razen v EUP oziroma podEUP s stavbnim tipom blok (A2), kjer je dovoljenih tudi več stanovanj

(3.2) vrste dopolnilnih dejavnosti z dopustnim obsegom

- dejavnost gospodinjstev
- dejavnost članskih organizacij
- oddajanje zasebnih sob gostom
- javna uprava
- izobraževanje
- kulturne in razvedrilne dejavnosti
- zdravstvo in socialno varstvo, trgovina, poslovne in športnorekreacijske dejavnosti

(3.3) vrste objektov glede na namen

- **stanovanjske stavbe**
- muzeji in knjižnice
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
- stavbe javne uprave
- gasilski domovi
- **garažne stavbe in parkirišča**

(3.4) vrste pomožnih objektov glede na namen

- pomožni objekti za lastne potrebe
- ograje
- škarpe in podporni zidovi
- urbana oprema
- začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, pri čemer je za postavitve potrebno pridobiti soglasje pristojne občinske službe za prostor
- otroška in druga javna igrišča
- javni vrtovi, parki, trgi, zelenice in druge urejene zelene površine

Utemeljitev:

Predvidena je gradnja stanovanjskih stavb ter garažnih stavb in parkirišč, kar je skladno z določili OPN. Predvideni pomožni objekti so ustrezno povzeti v odloku o OPPN.

16. člen

(urbanistični tipi)

(1) Za posamezne EUP oziroma podEUP so glede na morfološke značilnosti pozidave določeni urbanistični tipi, za katere veljajo posebna merila in pogoji glede lege in razmestitve objektov. Urbanistični tip na območju posamezne EUP oziroma podEUP, če je za le-to določen, je razviden iz Preglednice 1 v 7. členu tega odloka.

3.2 Pri podtipu obcestna pozidava (N1/2/2) je potrebno upoštevati značilno postavitve objektov glede na komunikacijo in prevladujočo orientacijo slemen bodisi pravokotno na potek komunikacije bodisi vzporedno z njim (orientacija se mora pojavljati pri več kot 50% stavb v EUP oziroma podEUP, pri čemer se ne upošteva pomožnih stavb).

Utemeljitev:

Za ta del območja OPPN je določen urbanistični tip N1/2/2, kar pomeni obcestna pozidava v območju tradicionalne pozidave v naselju oz. območju s prepoznavnim vzorcem pozidave. Stavbe so predvidene vzporedno s terenom oz. plastnicami terena.

18. člen

(stavbni tipi)

(1) Za posamezne EUP oziroma podEUP so glede na značilnosti arhitekturnega oblikovanja določeni stavbni tipi, za katere veljajo posebna merila in pogoji glede velikosti, oblikovanja in rabe materialov pri stavbah. Stavbni tipi na območju posamezne EUP oziroma podEUP, če so za le-to določeni.

Iz Preglednice 6 je razvidno, da stavbni tip A1/1 pomeni tradicionalno prostostoječo hišo.

(6.1) Tradicionalna prostostoječa hiša (A1/1)**(6.1.1) Velikost**

- **Tlorisna površina stavbe se praviloma giblje med 60 m² in 400 m².**
- Tlorisni gabarit stavbe mora biti podolgovat v razmerju stranic vsaj 1:1,4, v primeru stanovanjskih dvojčkov pa vsaj 1:2. **Odstopanje od predpisanih razmerij stranic je dovoljeno, kadar jih ni možno zagotoviti zaradi izoblikovanosti raščenega terena oziroma ni prostorskih možnosti.** Tloris je lahko tudi sestavljen (npr. v obliki črke L) pod pogojem, da je eden izmed krakov prepoznavno daljši od drugih, oziroma na način, ki je značilen za okolico.
- Višinski gabarit stavbe je lahko največ $(K) + P + 1 + M$, pri čemer višina kapa na najvišjem delu ne sme presegati 6,9 m nad koto urejenega terena, hkrati pa je potrebno upoštevati tudi pogoje iz 15. člena tega odloka. Višinski gabarit stavb je za nekatere EUP oziroma podEUP podrobneje določen v Preglednici 1 v 7. členu tega odloka. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora vsebovati analizo, s katero bo utemeljeno, da stavba višinsko ne izstopa iz silhete naselja ali krajine oziroma so upoštevani pogoji iz 15. člena tega odloka.

(6.1.2) Oblikovanje – splošno

- Arhitektonsko oblikovanje mora izhajati iz lokalne tradicije. Uporaba materialov in izbor barv morata upoštevati lokalne značilnosti.
- Oblikovanje osnovne stavbe ter dozidav in nadzidav je potrebno poenotiti. Dozidave in nadzidave je v gabaritih, oblikovanju in gradbenih materialih potrebno prilagoditi osnovni stavbi tudi v primerih, ko ta ne ustreza (npr. v naklonu strehe) določilom iz te točke.

(6.1.3) Oblikovanje strešin

- **Strehe morajo biti dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene dvokapnice enotnega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Lahko so zaključene s čopi.** Štiri- in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene.
- Naklon streh je dovoljen v razponu od 38° do 45°, pri čemer je potrebno upoštevati prevladujoči naklon streh obstoječih stavb v EUP oziroma podEUP. Upoštevanje tega določila se utemelji na osnovi analize območja EUP oziroma podEUP, ki mora biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Nadstreški so lahko tudi enokapni v minimalnem naklonu (do 8°).
- Dopusča se kombinacija dvokapnice z ravnimi površinami (npr. terase, strehe garaž in drugih pomožnih objektov, prizidanih k osnovni stavbi ter nadstreški), ki so lahko pohodne ali ozelenjene. Ravne površine lahko obsegajo največ 25 % celotne površine (pravokotna projekcija) strehe.
- Strešna kritina mora biti v sivih, rjavih ali opečnih tonih, pri zimskih vrtovih in nadstreških se dovoljujejo še brezbarvno steklo in steklu podobni brezbarvni materiali.
- Odpiranje strešin je dovoljeno v obliki strešnih oken in frčad. Dovoljene oblike frčad so klasične in pultne. Frčade ne smejo biti višje od osnovne strehe. Na posamezni strehi morajo biti vse frčade enakega tipa.

(6.1.4) Oblikovanje fasad

- Priporoča se uporaba avtohtonih gradiv (les, kamen). Fasade oziroma fasadne obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic, fasadne opeke in polkrožnih lesenih brun niso dovoljene.
- Barva fasade mora biti iz spektra svetlih naravnih tonov do temnejših peščenih in zemeljskih tonov. Vsiljive, izstopajoče barve fasad niso dovoljene. Barva fasade mora biti določena v gradbenem dovoljenju.
- Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni. Fasadne odprtine morajo biti praviloma pokončne in pravokotne.
- Okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni, stolpiči, vogalni izzidki ter večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki niso dovoljeni.

(6.1.5) Drugo

- Dovoljena je postavitvev ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho. Postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.
- Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturni spomenik, postavitvev in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije ni sprejemljiva. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturna dediščina ter v vplivnih območjih je postavitvev naprav za proizvodnjo električne energije dopustna le izjemoma, po predhodni preveritvi umestitve, vendar je pred tem potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje.

(6.1.6) Posebni pogoji za oblikovanje pomožnih objektov za lastne potrebe

- Razmerje stranic pri tlorisnem gabaritu mora biti vsaj 1:1,2.
- Pri samostojno stoječih pomožnih objektih je dovoljena tudi ravna streha ali streha v minimalnem naklonu. Strešne frčade niso dopustne.
- Izvedba frčad ni dopustna.
- Ute oziroma senčnice je dovoljeno oblikovati tudi kot paviljone.

Utemeljitev:

Za ta del območja OPPN je določen stavbni tip A1/1, kar pomeni tradicionalno prostostoječo hišo. Tlorisni gabariti stavb so pravokotni in kvadratni, kar je skladno z OPN, saj zaradi izoblikovanosti raščenega terena oziroma ni prostorskih možnosti ni možno zagotoviti razmerja stranic 1:1,4. Stavbe pravokotnih tlorisnih gabaritov so umeščene vzporedno s terenom oz. plastnicami terena. Ravne strehe? Z OPPN se povzema v OPN določen faktor zidanosti 0,4 in minimalni delež zelenih površin 20%.

20. člen

(pogoji za oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoči promet)

(1) Pri novogradnjah in pri spremembah namembnosti stavb ter rekonstrukcijah, s katerimi se spreminja namembnost stavb, je potrebno na parkiriščih in v garažah na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti zadostno število parkirnih mest za stanovalce, zaposlene in obiskovalce.

STANOVANJSKE STAVBE

Eno in dvostanovanjske = 2 PM/stanovanje

Večstanovanjske = 2,5 parkirnega mesta / stanovanje

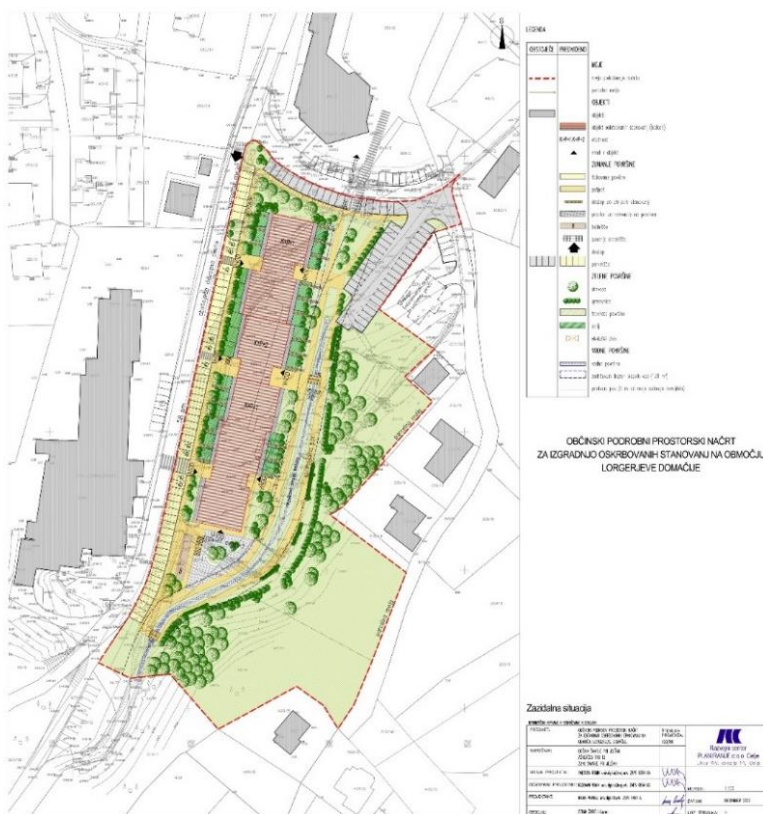
Utemeljitev:

Parkirni normativ se povzame glede na namembnost stavbe iz 20. člena OPN. Ker natančen program dopolnilnih dejavnosti v prizemnih etažah večstanovanjskih stavb ni vnaprej določen, se ob vzpostavitvi novega programa upošteva normativ iz 20. člena OPN.

Občinski podrobni prostorski načrti

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.



Slika 4: OPPN Lorgerjeva domačija I. (vir: prejeta z občine, november 2022)

4 NAČRTOVANE UREDITVE

4.1 OBMOČJE OBRAVNAVE

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 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.

Območje OPPN je v celoti opredeljeno z osnovno namensko rabo kot stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo:

- SS (stanovanjske površine) – parceli št. 219/37 in 219/34,
- SB (stanovanjske površine za posebne namene) – večina parcel v območju,
- CUu (osrednja območja centralnih dejavnosti v urbanih naseljih) – parceli št. 219/4 in del 219/18.



Slika 5: Izsek iz DOF s prikazom območja obravnave (bela črtkana črta)

4.2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Obravnavana zemljišča, predvidena za aktivacijo, 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 prav tako 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.

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.

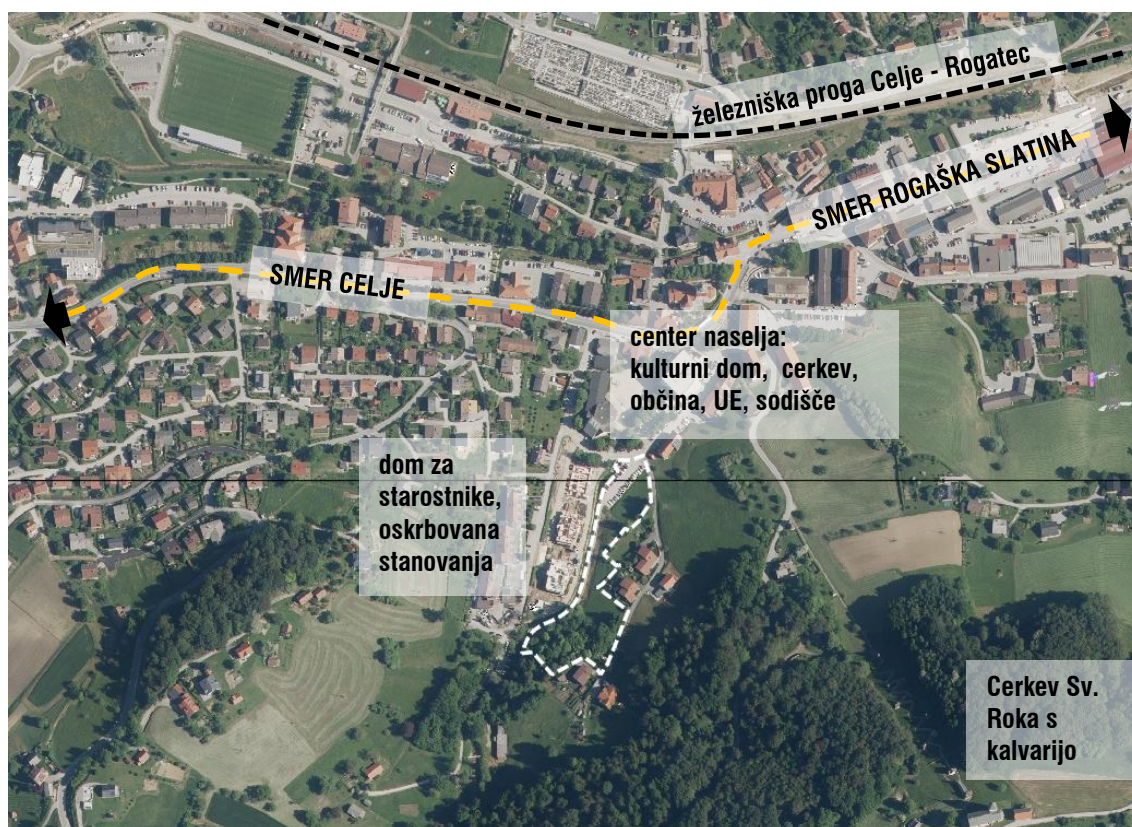
4.3 VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI OBMOČJI

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.

Območje se na sosednja območja navezuje preko obstoječe prometne mreže. Na sever in vzhod se navezuje na mestno krajevno cesto 407 241 (Lorgerjeva ulica), na zahod na javno pot JP 599021 (Lorgerjeva ulica) in javno pot JP 599022 (Lorgerjeva ulica). Zahodno izven območja teče obstoječi vodotok. V severnem delu območja je obstoječe delno urejeno parkirišče.

Vsa nova komunalna in druga javna infrastruktura bo navezana na obstoječe primarne komunalne vode.

Predvidena ureditev in stavbe ne bodo vplivali na osenčenje sosednjih objektov in ne bodo poslabševali varnosti pred požarom.



Slika 6: Prikaz vplivov in povezav s širšim območjem

Na zahodni strani območje meji na vodotok. Na levem bregu vodotoka se večje stavbe centralnih namembnosti, Čeprav so neposredno ob obravnavanem območju obstoječe grajene strukture večjih dimenzij in centralne namembnosti (stavbe z varovanimi stanovanji, dom za starostnike, kulturni center, Občina, Sodišče z Upravno enoto), so predvidene grajene strukture manjših dimenzij, saj gre za razmeroma strm teren, na katerega se manjše strukture lažje prilagajajo.

Na vzhodni strani, izven območja obravnave, leži cerkev Sv. Roka s kalvarijo, ki ima določeno širše vplivno območje kulturne dediščine.



Cerkev Sv. Roka s kalvarijo

5 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Veljavna prostorska dokumentacija:

Za celotno območje občine Šmarje pri Jelšah je v veljavi **Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šmarje pri Jelšah** (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19 – popr., 52/22, 43/24 – tehn.popr.).

Skladnost z OPN

Območje OPPN je v celoti opredeljeno z osnovno namensko rabo kot stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo:

- SS (stanovanjske površine) – parceli št. 219/37 in 219/34,
- SB (stanovanjske površine za posebne namene) – večina parcel v območju,
- CUu (osrednja območja centralnih dejavnosti v urbanih naseljih) – parceli št. 219/4 in del 219/18.

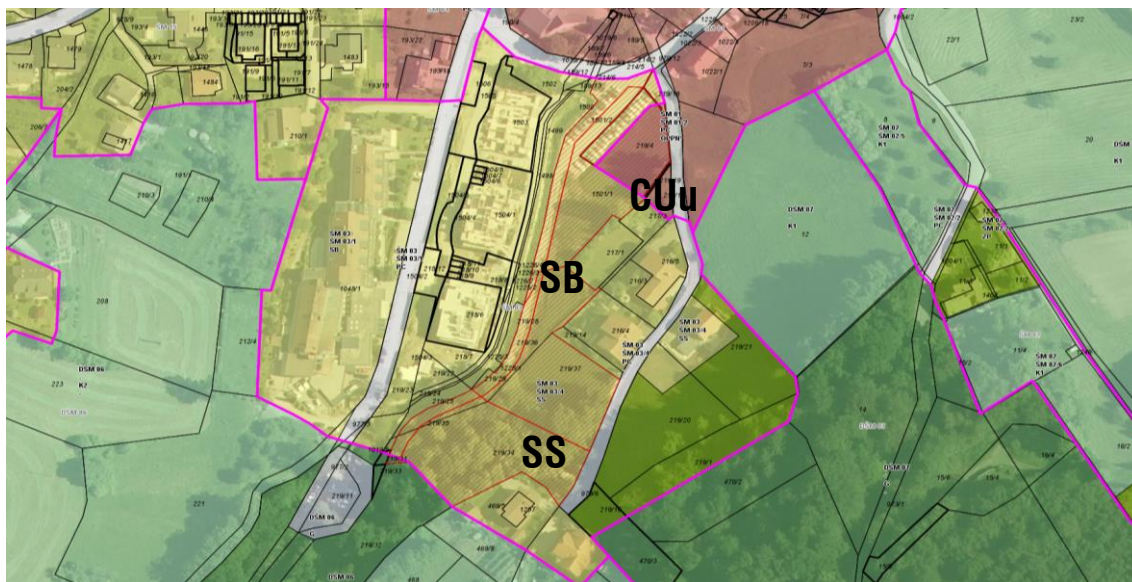
Obravnavana zemljišča, predvidena za aktivacijo, so z OPN opredeljena kot stavbna zemljišča, v enotah urejanja prostora ŠM 01 in ŠM 03 oziroma v podenotah urejanja prostora 01/2, 03/2 in 03/4. Za podEUP ŠM 01/2 in 03/2 je določena obveza izdelave OPPN. Zemljišča znotraj podEUP ŠM 03/4 so prav tako v 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.

Iz Preglednice 1 na koncu 7. člena OPN so razvidni različni načini urejanja posamezne podenote:

Šmarje pri Jelšah	ŠM 01	ŠM 01/2	CUu	OPPN*	-	-	-	-	-	točka (12) 55. člena
Šmarje pri Jelšah	ŠM 03	ŠM 03/2	SB	OPPN	-	-	-	-	-	-
Šmarje pri Jelšah	ŠM 03	ŠM 03/4	SS	-	N1/2/2	A1/1	0,4	20	-	-

1. Za podEUP ŠM 01/2 je določena obveza izdelave OPPN in upoštevanje določil 55. člena OPN.
2. Za podEUP ŠM 03/2 je določena obveza izdelave OPPN.
3. Za podEUP ŠM 03/4 se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji glede na namensko rabo SS, določen je urbanistični tip N1/2/2, stavbni tip A1/1, faktor zazidanosti 0,4 in delež zelenih površin 20%.

Namenska raba po OPN se ne spreminja.



Slika 7: Prikaz območja OPPN (rdeča šrafura) glede na namensko rabo, kot je določena v OPN občine Šmarje pri Jelšah (vir: iObcina)

Načrtovana prostorska ureditev je skladna s strateškimi cilji veljavnega občinskega prostorskega načrta. **Z gradnjo novih stavb za različne oblike bivanja se aktivira nepozidana stavbna zemljišča ter zagotavlja nove stanovanjske površine v občini.**

Fotografije obstoječega stanja:



Slika 8: Fotografije območja (vir: Google Street View)

6 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6.1 PREDMET OPPN

- gradnja stavb, namenjenih za bivanje, oddajo v najem in poslovne dejavnosti,
- gradnja prometne in komunalne infrastrukture z navezavo na obstoječo infrastrukturo,
- druge ureditve zunanjih površin, ki so potrebne za realizacijo in funkcioniranje predvidnih ureditev.

6.2 ZASNOVA

(1) Z OPPN je predvidena gradnja eno- in večstanovanjskih stavb za stalno ali občasno bivanje (oddaja v najem). Predvidene dejavnosti so skladne s podrobnejšo namensko rabo prostora, določeno z OPN občine Šmarje pri Jelšah. Poleg bivanja se pritličja večstanovanjskih stavb lahko namenijo tudi mirni dopolnilni dejavnosti, pri čemer je potrebno hkrati zagotoviti tudi vse spremljajoče ureditve, ki služijo tej dejavnosti (komunalne, prometne in ostale zunanje ureditve) in sicer:

- 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

Predvidena je izgradnja dveh stavb:

- enostanovanjska stavba ES1: dim. ca. 10.00 x 6.00 m,
- enostanovanjska stavba ES2 – ES6: dim. ca. 9.00 m x 8.00 m,
- večstanovanjska stavba VS1: dim. ca. 30.00 x 8.00 m,
- večstanovanjska stavba VS2: dim. ca. 20.00 x 8.00 m – 12.00 m,
- turistična stavba T1 – T7: dim. ca. 5.00 m x 5.00 m,
- servisna stavba S: dim. ca. 15.00 m x (4.50 m – 8.00 m).

Gradbena parcela je določena kot zazidljivo stavbno zemljišče. Znotraj gradbene parcele je določena gradbena meja, katere se objekti lahko dotikajo, preko nje pa ne smejo posegati. Gradbena meja je od sosednjih parcelnih meja odmaknjena 4,00 m, razen v osrednjem delu območja, kjer so odmiki drugačni.

Znotraj gradbene meje mora gradnja objektov zadostiti faktorjem zazidanosti (0,4 do 0,6) in deležu zelenih površin (10-20%), določenih po OPN.

6.3 UREDITEV ZUNANJIH IN ZELENIH POVRŠIN

Umestitev predvidenih objektov upošteva obstoječi teren in skladno z njim omogoča izvedbo večjih zelenih površin. Za premagovanje višinskih razlik so praviloma predvidene zelene brežine. Kjer so višinske razlike večje in ne omogočajo izvedbe zelenih brežin, je možna izvedba opornih zidov.

Gradnja je predvidena skladno z obstoječimi plastnicami in se maksimalno prilagodi obstoječemu terenu. Stavbe so orientirane SV-JZ kot potekajo plastnice terena.

Predvidijo se zunanja parkirišča za osebna in enosledna vozila. Območje enostanovanjskih stavb in stavb za občasno prebivanje se lahko (delno) ogradi, večstanovanjske stavbe ni dovoljeno ograjevati.

6.4 KOMUNALNA IN PROMETNA INFRASTRUKTURA

Stavbe se priključi na komunalno in energetsko 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.

Prometno omrežje

Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto ali javno pot. Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa. Objekte je treba priključiti na javno cesto s skupnim priključkom. Odstop od tega pravila je mogoč le ob soglasju organa Občine, pristojnega za promet.

Območje OPPN se nahaja na stičišču mestne krajevne ceste 407241 ter javnih poti 599021 in 599022. Za vse posege v območju varovalnih pasov je potrebno pridobiti mnenje upravljavca k projektni dokumentaciji.

Glavni dostop do območja OPPN je iz severa (dostop SEVER), kjer se križajo mestna krajevna cesta MKC 407241 in dve javni poti JP 599022 in JP 590021 (vse Lorgerjeva ulica). Križišče se preuredi v dve urejeni ločeni križišči s prednostno cesto. Ločena uvoza omogočata varno vključevanje vozil v prometne tokove.

Obstoječa javna pot JP 599022 (Lorgerjeva ulica) – cesta a, ki teče po zahodni strani območja OPPN, se rekonstruira tako, da omogoča dvosmerni promet ter souporabo koles in peš prometa. Nanjo je predvidena izvedba hišnih priključkov posameznih enostanovanjskih stavb v južnem delu poti in obeh večstanovanjskih stavb v severnem delu poti.

Obstoječa javna pot JP 599021 (Lorgerjeva ulica) – cesta b, ki teče po vzhodni strani območja OPPN, se ohranja. Predvidena je izvedba dveh novih cestnih priključkov nanjo – preko dostopa VZHOD se na cesto b navezuje novo parkirišče večstanovanjskih stavb, preko dostopa JUG se na cesto b navezuje nova cesta c – interna dostopna/servisna pot do turističnih in servisnih stavb, cesta C je v prvem delu trase širša in je namenjena dostavi ter služi tudi kot dostop do EKO otoka in obračališče za komunalna/smetarska vozila, v nadaljevanju ožji del ceste služi kot servisni dostop do posameznih hišic, ožji del ceste se lahko izvede tudi kot utrjena povozna površina s travnatimi tlakovci.

Za vse posege na območju občinskih cest in v njenem varovalnem pasu ter za posege, ki bi lahko negativno vplivali na območje občinske ceste, je treba v skladu z veljavno zakonodajo predhodno pridobiti mnenje oziroma soglasje upravljavca ceste k projektnim rešitvam (na podlagi ustrezne projektne dokumentacije (DGD oz. PZI) še pred izdajo gradbenega dovoljenja za posege in pred začetkom del na obravnavanem območju prostorskega akta.

Dovozna cesta se uredi tako, da omogoča dostop intervencijskim in dostavnim vozilom.

6.5 VAROVALNI IN OMEJITVENI DEJAVNIKI

Ohranjanje narave

Na območju OPPN ni območij ohranjanja narave.

Varstvo kulturne dediščine

Območje se ne nahaja znotraj zavarovanega območja kulturne dediščine. Zaščiten območje oz. vplivno območje Predenca - Kapelice Križevega pota se nahaja vzhodno obravnavanega območja OPPN.

Varstvo vodnih virov, podtalnice in voda

Na območju OPPN ni območij varstva vodnih virov, podtalnice in voda.

Poplavna ogroženost

Območje leži vzhodno od vodotoka. Za severni del območja je bila izdelana Hidrološko hidravlična študija in določeni razredi poplavne ogroženosti (datum začetka podatka 19. Jul. 2021). Vodotok je bil naknadno reguliran, kar v uradnih evidencah portala e-vode ni razvidno.

Območje se nahaja na vzhodnem bregu vodotoka brez imena. Po podatkih e-vode je delno poplavno ogroženo.

Za potrebe OPPN Lorgerjeva domačija I. je bila izdelana hidrološko – hidravlična analiza, katere sestavni del so karte poplavne in z njimi povezane erozijske nevarnosti ter zasnova prestavitve potoka izpod Barbare (Hidrosvet d.o.o., št. projekta 33/12, november 2012). Ugotovljeno je, da predvideni posegi (izgradnja varovanih stanovanj in prestavitev vodotoka izpod Barbare) ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na območju podrobnega načrta in izven njega, ne povečujejo poplavne ogroženosti sosednjih objektov, vpliv načrtovanega posega v prostor ni bistven, predvideni posegi nimajo v primeru poplav škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča in ne povečujejo poplavne ogroženosti območja obdelave. Ne glede na to je s to HHA bilo predvideno, da se »*obstoječi Potok izpod Barbare prestavi na vzhodno stran predvidenega objekta, širina dna novega korita bo 1.00 m, brežine bodo v naklonu 1:1.5 in se utrdijo do višine 60 cm z lomlencem dimenzije 30 – 40 cm. Potok se na severnem delu novo kanalizira v dolžini 74.30 m s cevjo BC Ø1200, ki se priklopi na obstoječi kanal v jašku J1. Zgornji robovi brežin se prilagodijo obstoječemu terenu. Predvideni padec struge je enak obstoječemu.*«

Ob izgradnji oskrbovanih stanovanj je bil potok tudi dejansko prestavljen, zato se je z novo HHA preverilo poplavno ogroženo stanje po prestavitvi potoka. Izdelana je bila nova Hidrološko hidravlična analiza (Hidrosvet d.o.o., Kidričeva ulica 25, 3000 Celje, št. elaborata 140/23, april 2024), ki je ugotovila, da se lokacija predvidenih objektov nahaja izven dosega poplavnih voda, kar pomeni da so skladno z Uredbo dovoljene vse CC-SI klasifikacije in vse dejavnosti, gradnja tovrstnih objektov sprejemljiva. Dodatni celoviti ukrepi za zmanjšanje poplavne ali erozijske ogroženosti niso potrebni, dolvodno ali gorvodno se situacija ne spreminja.

Varstvo gozdov

Območje delno (v skrajnem južnem delu) posega v območja požarno ogroženih gozdov. Na območju ni varovanih ali gozdnih rezervatov.

Varstveni pas javne poti

Območje leži 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.

Veljavni državni prostorski načrti

Na območju ni veljavnih državnih prostorskih načrtov, niti niso v pripravi.