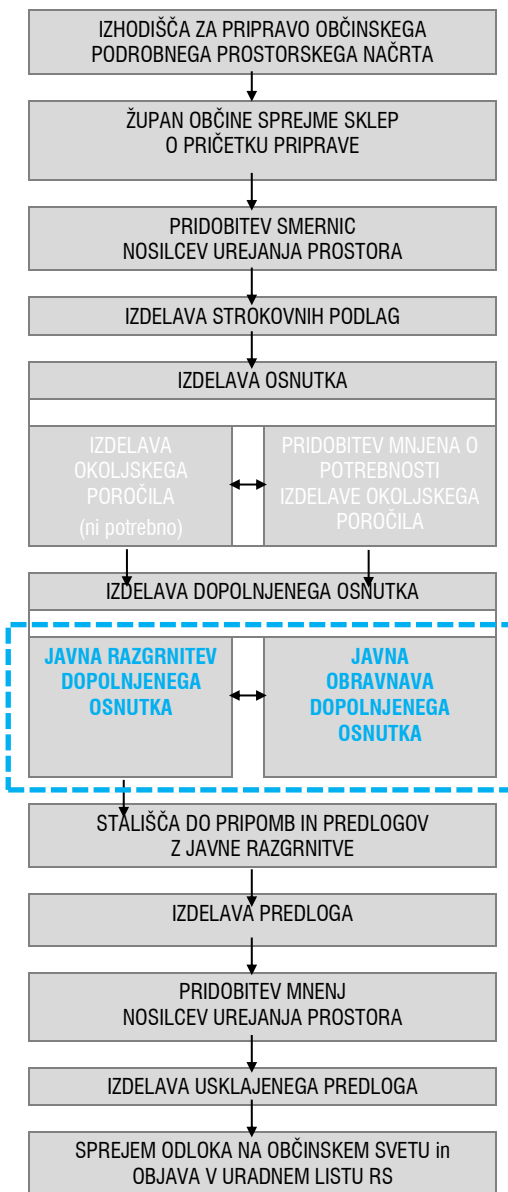


A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA



B. OPIS NAČRTOVALSKIH UREDITEV

Župan občine Šmarje pri Jelšah je sprejel Sklep o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno – stanovanjsko sosesko – Lorgerja 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.

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.

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.

Urbanistična-arhitektonska zasnova

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, šestih enostanovanjskih stavb in sedmih stavb za občasno prebivanje.

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 za 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.

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.

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.

C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta je seznaiteljavnosti s predlaganimi rešitvami. V času javne razgrnitve in obravnave lahko na razgrnjeni osnutek podajo pripombe in predloge vsi zainteresirani.

Pripravlavec prouči pripombe in predloge in do njih zavzame stališče. Utemeljene pripombe in predlogi se smiselno upoštevajo pri izdelavi predloga. Občinski svet občine sprejme usklajeni predlog in ga z odlokom objavi v Uradnem listu RS.

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

Dopolnjeni osnutek za javno razgrnitev

POVZETEK ZA JAVNOST

Pripravlavec	Občina Šmarje pri Jelšah
Pobudnik, naročnik:	zasebni
Izdovalec:	AD arhitekturno delo Aleksandra Dobrotinšek Trateški
Merilo:	1:2500
Kartografska podlaga:	Geodetska podlaga
Datum:	Avrgust 2025

