

## UVOD

Občina Šmarje pri Jelšah je prejela razvojno pobudo zasebnega lastnika po aktivaciji obstoječih stavbnih zemljišč v samem središču naselja Šmarje pri Jelšah. Na lastnih zemljiščih bi pobudnik želel graditi stanovanjske stavbe za različne namene.

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.

OPN je prostorski akt, ki celovito ureja prostor ter vključuje tako strateške vsebine kot tudi izvedbena določila, ki so podlaga za pridobivanje oz. izdajanje gradbenih dovoljenj ter izvajanje posegov v prostor. Z njim se urejajo območja za poselitev, vključno z gradnjo v odprtem prostoru občine in ostalimi območji, namenjenimi poselitvi. Poleg območja poselitve so z OPN določeni tudi prostorski izvedbeni pogoji za dopustne posege in ureditve na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih, za urejanje infrastrukturnih omrežij, za varovanje posameznih sestavin in vrednot okolja, podane so usmeritve za podrobnejše prostorsko načrtovanje idr..

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.

Na delu podEUP ŠM 03/2 in 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. S predmetnim OPPN se na obravnavanih zemljiščih veljavni OPPN Lorgerjeva domačija I. razveljavi, namesto njega pa se uporabijo določila novega – predmetnega OPPN.

## Izhodišča in pravne podlage

Poleg prej navedene pobude zasebnega lastnika predstavljajo osnovo za pripravo OPPN še Sklep o začetku postopka priprave OPPN (objavljeno na spletni strani občine 5.6.2023 <https://www.smarje.si/objava/775139>), s katerim je župan Občine Šmarje pri Jelšah pričel s pripravo OPPN, prav tako pa tudi veljavni pravni in strokovni okvir za pripravo prostorskih aktov občin, ki ga 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);
- 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.

## OPIS OBMOČJA

Območje obravnave se nahaja 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 obsega parcele oziroma njihove dele: 1501, 219/4, 219/17, 219/18, 219/27, 219/30, k.o. Šmarje pri Jelšah (1200). Velikost območja OPPN znaša ca 0,76 ha. Sestavni del OPPN so lahko tudi zemljišča izven meje OPPN, ki so potrebna za neposredno prometno priključevanje na omrežje javnih cest in izvedbo komunalnih priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture potrebnih za komunalno opremljanje območja. Točen obseg OPPN se lahko v nadaljnjih fazah načrtovanja še spremeni zaradi zahtev nosilcev urejanja prostora, strokovnih in tehničnih rešitev predvidenih objektov in drugo.

Na obravnavanem območju in v njegovi neposredni bližini poteka obstoječa komunalna infrastruktura (vodovod, kanalizacijaskiter telekomunikacijski vodi).

Zahodno izven območja teče vodotok. Teren območja je v naklonu, pada proti severu in zahodu.



Slika 1: Prikaz lege območja v širšem prostoru (podlaga: letalski posnetki 2021)

## PRIKAZ STANJA PROSTORA

### Osnovni podatki

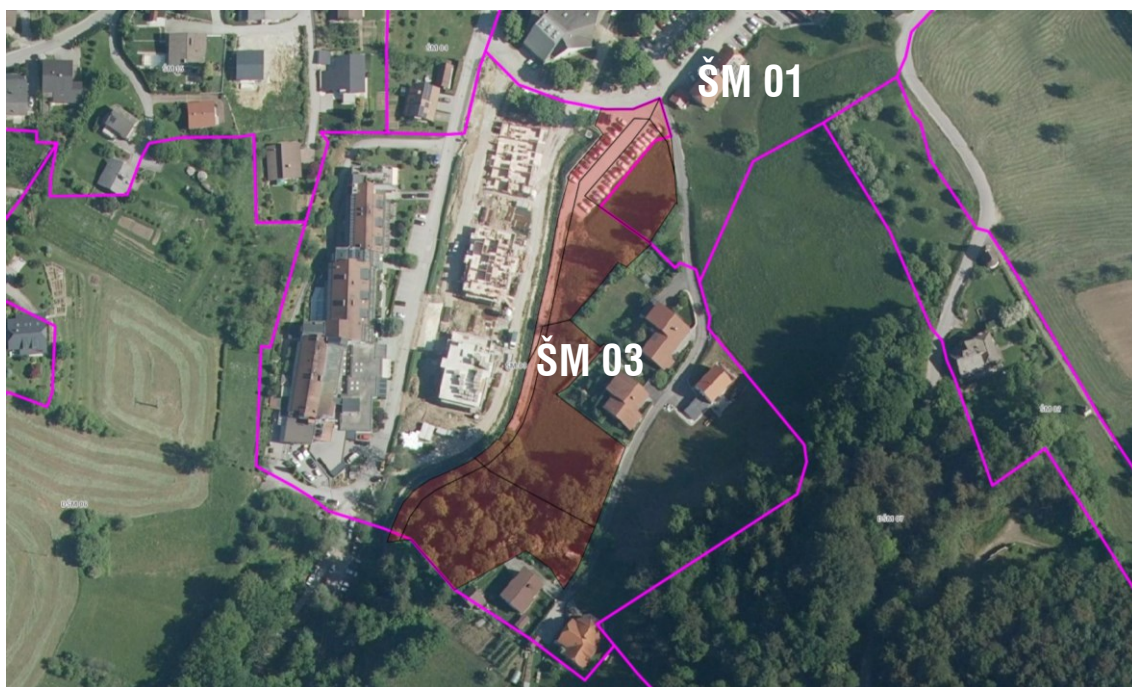
Velikost obravnavanega območja	0.76 ha
Enota urejanja prostora:	EUP ŠM 01 in ŠM 03
Podenote	podEUP 01/2, 03/2 in 03/4
Parcele	1501/1, 1501/2, 219/4, 219/18, 219/35, 219/36, 219/37, 219/34
Katastrska občina	1200 - Šmarje pri Jelšah
Način urejanja	ŠM 01/2 – obvezna izdelava OPPN
	ŠM 03/2 – delno že izveden OPPN, delno izdelava OPPN
	ŠM 03/4 – PIP iz OPN



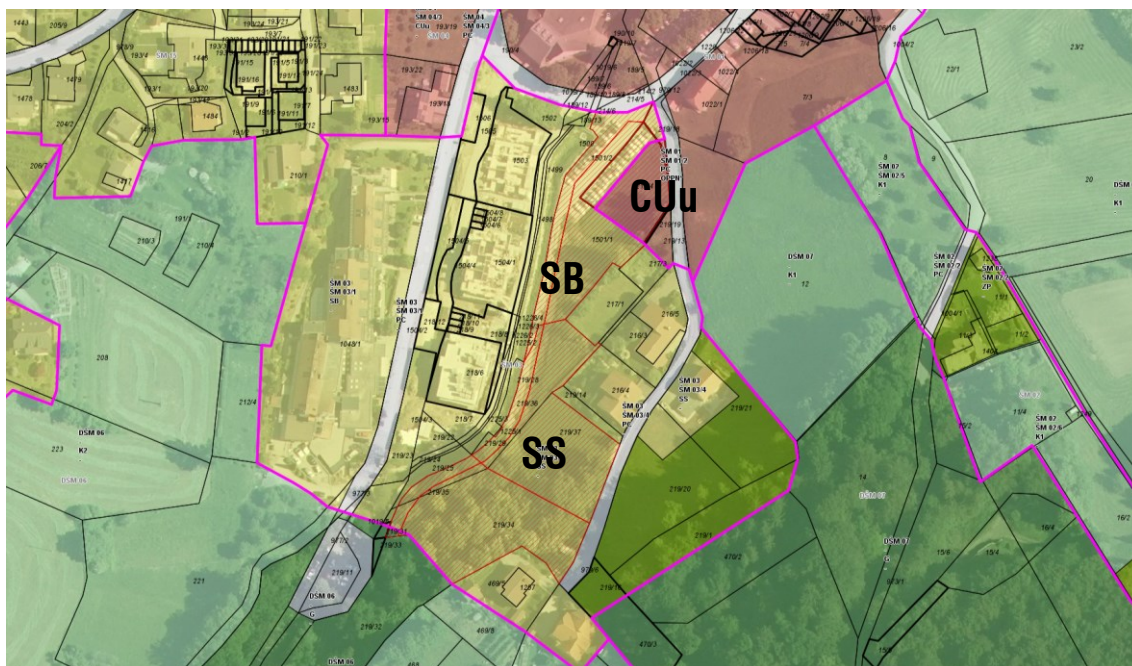
## Bilanca površin namenske rabe

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.

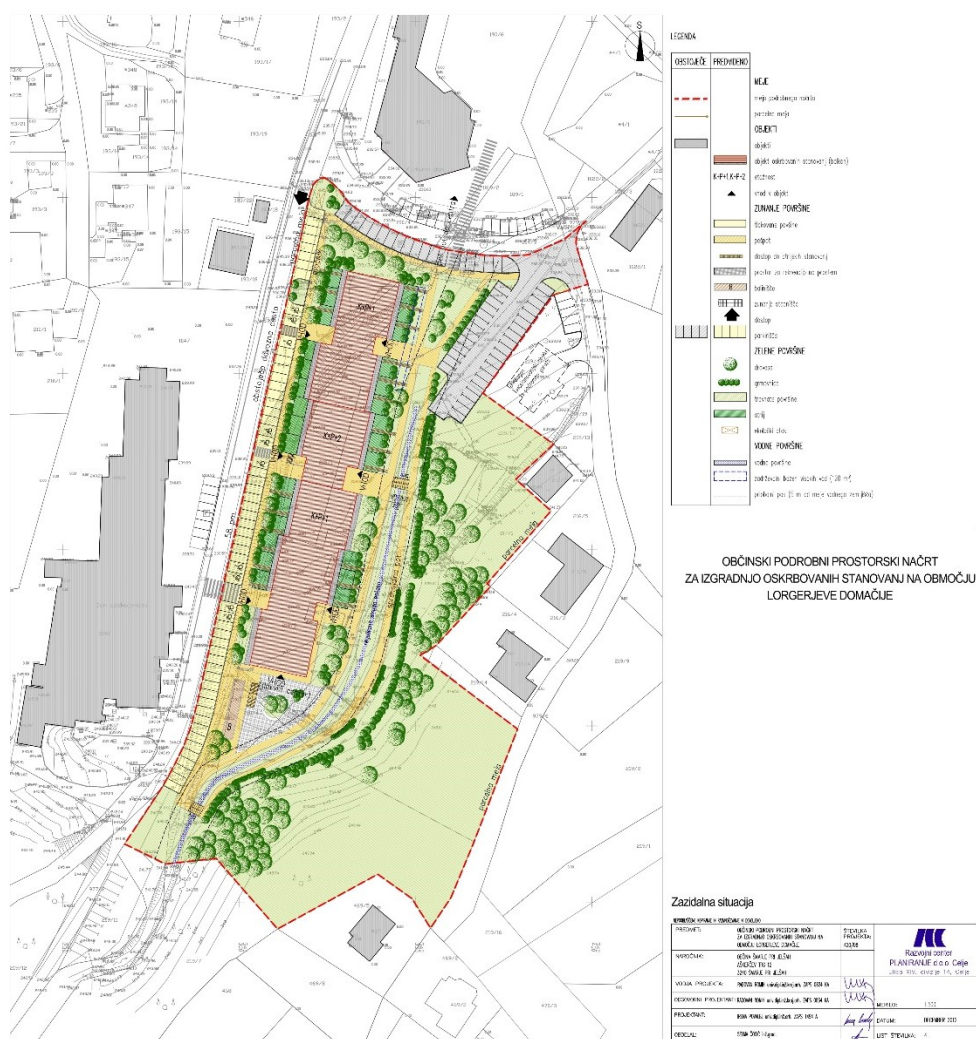


Slika 2: Prikaz območja OPPN (rdeča šrafura) glede na meje EUP, kot so določene v OPN občine Šmarje pri Jelšah (vir: iObcina, januar 2025)



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





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

### Bilanca površin dejanske rabe

Območje OPPN je po dejanski rabi v celoti opredeljeno kot

- pozidana in sorodna zemljišča (30) – v severnem delu in po robovih območja OPPN,
- kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov (10) – v osrednjem delu OPPN,
- gozdna zemljišča (20) – v skrajnem južnem delu območja OPPN,
- zemljišča z nedoločeno rabo (90) – v skrajnem južnem delu območja OPPN.



Slika 5: Dejanska raba zemljišč (vir: iObcina, januar 2025)

## Območja varovanj in omejitev

### Ohranjanje narave

Na območju OPPN ni območij ohranjanja narave.

### Varstvo kulturne dediščine

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



Slika 6: Vplivno območje kulturne dediščine Predenca - Kapelice Križevega pota (vir: iObcina)

### 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.



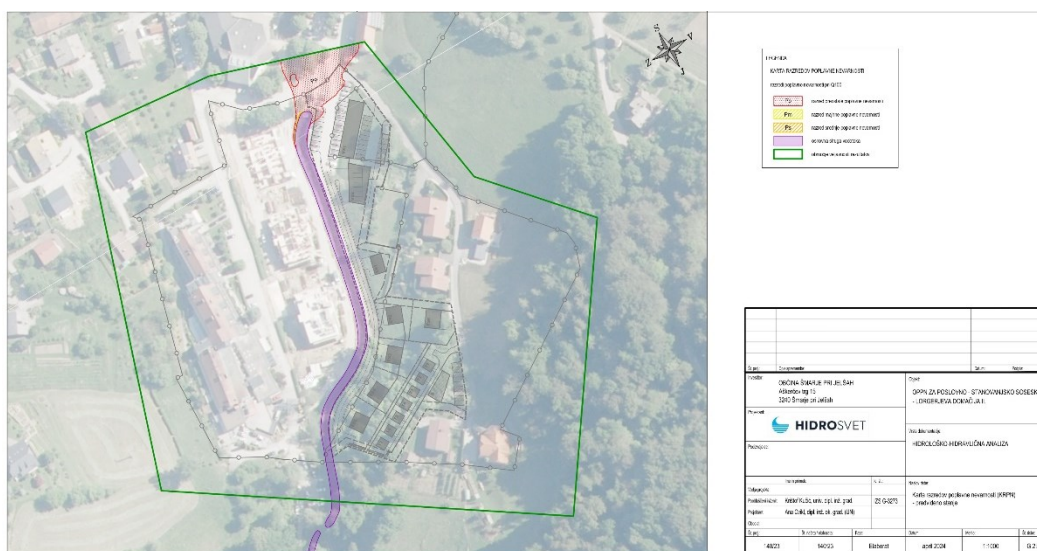
Slika 7: Prikaz razredov poplavne ogroženosti (vir: portal e-vode)



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 lomljenjem dimenzije 30 – 40 cm. Potok se na severnem delu novo kanalizira v dolžini 74.30 m s cevjo BC Ø1200, ki se priklapi na obstoječi kanal v jaški 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.



Slika 8: Prikaz razredov poplavne ogroženosti (vir: portal e-vode)

## Varstvo gozdov

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



Slika 9: Prikaz požarno ogroženih gozdov (vir: iObcina, januar 2025)



### 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.



Slika 10: Prikaz javne državne (modro) in občinske (zeleno) cestne infrastrukture (vir: iObcina, januar 2025)



Slika 11: Prikaz javne gospodarske infrastrukture (vir: iObcina, januar 2025)

### Veljavni državni prostorski načrti

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