



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH

Oddelek za okolje in prostor

Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

T: 03 81 71 604

E: peter.planinsek@smarje.si

www.smarje.si

AD arhitekturno delo

Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.

Šercerjeva 10a

3000 Celje

Številka: 3503-0005/2022- 13

Datum: 19.7.2023

Veza: vaš dopis št.: 129/23, junij 2023

Prostorski dokument: Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno-stanovanjsko sosesko – Lorgjerjeva domačija II.

Naročnik: Občina Šmarje pri Jelšah

Kraj posega: EUP: ŠM 01/2, ŠM 03/2, ŠM 03/4

Katastrska občina: 1200 – Šmarje pri Jelšah

Izdelaovalec: AD Arhitekturno delo Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p., Šercerjeva 10a, 3000 Celje

Priloga: Vloga za pridobitev smernic, št. projekta 129/23, junij 2023

Na podlagi 129. člena ZUreP - 3 (Ur.l. RS, št. 199/21), v povezavi z določili Odloka o OPN (Občinski prostorski načrt občine Šmarje pri Jelšah, Uradni list RS, št. 55/18, 64/19., popr., 52/22) in Odloka o občinskih cestah (Uradni list RS, št. 59/15) vam izdajamo naslednje

S M E R N I C E

Za OPPN za poslovno-stanovanjsko sosesko – Lorgjerjeva domačija II.

Območje OPPN obsega:

1. Zahodni del EUP ŠM 01 z namensko rabo CUu, kjer je v skladu z OPN predvidena izdelava OPPN za kar so v 55. členu točka 12 podane osnovne smernice za urbanistično načrtovanje.
2. Del EUP ŠM 03 z namensko rabo SB. Za ta EUP je izdelan veljaven OPPN Lorgjerjeva domačija za varovana stanovanja. (Ur.list RS, št. 59/2014.) Predmet obdelave je sprememba veljavnega OPPN na še ne pozidanem območju vzhodno od nove struge potoka iz pod Barbare. Načrtovane ureditve morajo biti v skladu s posegi in stavbami, ki so dopustne v območju z namensko rabo SB (stanovanjske površine za posebne namene).
3. Del EUP ŠM 03/4 z namensko rabo SS. Tu se urejanje načrtuje na podlagi prostorsko-izvedbenih pogojev (PIP) v okviru veljavnega OPN.

K vlogi ste priložili investicijsko pobudo, ki ste jo pripravili skupaj s pobudnikom – lastnikom parcel na območju, ki je predmet izdelave OPPN. V grafični prilogi je predstavljena ureditvena situacija, z lokacijo in namembnostjo predvidenih objektov.

Urbanistična umestitev in tlorisni gabarit obeh večstanovanjskih objektov je v okvirih dopustnih prostorskih danosti. Etažnost pa naj bo primerljiva s sosednjimi stavbami varovanih stanovanj v tej EUP (P+2). Namembnost pritlične, oziroma kletne etaže je lahko poslovna ali delno stanovanjska, namenjena pa je lahko tudi parkirnim površinam, ki naj se nasploh, v čim večji meri zagotovijo izven nivojsko – pod terenom. Na teh dveh objektih so sprejemljive ravne strehe. V sklopu zunanje ureditve naj se zagotovi čim več zelenih površin, zlasti na odprtih parkirnih površinah naj bodo posajena tudi drevesa.

Enostanovanjske hiše naj bodo enotno oblikovane. V primeru ravnih streh so dopustne dve etaže (P+1), v primeru simetričnih dvokapnic pa je lahko izkoriščena tudi mansarda. Tlorisna zasnova teh objektov naj bo podolgovata, z daljšo stranico oziroma slemenom strehe, vzporedno s plastnicami terena. Na hiši ES6 pa je zaradi skladnosti z obstoječimi, sosednjimi objekti, dvokapnica z rdečo kritino obvezna.

Objekti namenjeni turistični dejavnosti so lahko izvirno arhitekturno zasnovani, etažnosti največ K+P. Morebitni servisni objekt naj bo sorodnega videza, tako po oblikovnih principih, kot po materialih.

Zaradi strme konfiguracije terena, bo nivojske razlike potrebno premoščati z opornimi zidovi, ki naj bodo v čim večji meri ozelenjeni s popenjavim rastlinjem. Strme brežine se priporoča obložiti s kamnitimi zložbami. Površine med vsemi objekti v soseski naj bodo v čim večji meri ozelenjene.

Dostop do objektov bo zagotovljen po trasi obstoječe ceste, ki poteka ob novi strugi potoka. Cesto bo potrebno modernizirati tako, da bo v souporabi tudi za pešce in kolesarje. Zeleni pas med cesto in potokom naj se čimprej zasadi z drevoredom. Dostop do turističnih objektov in hiše ES6 pa je lahko zagotovljen po obstoječi Lorigerjevi ulici.

Za večstanovanjska objekta naj se zagotovi minimalno 1,5 PM na stanovanje, oziroma za vsak poslovni prostor in še 5 PM za obiskovalce. Vsaka stanovanjska hiša mora imeti na voljo 2 PM, vsak turistični objekt pa najmanj 1 PM. Čim večje število parkirnih mest naj se zagotovi izven nivojsko – pod terenom.

Območje urejanja se nahaja na relativno strmem pobočju z različno nosilnostjo in geološko sestavo terena. Pri nadaljnjem načrtovanju objektov in drugih posegov v raščen teren je potrebno dosledno upoštevati izsledke Geološko-geomehanske študije, ki jo je izdelal Geosvet, Ana Mirnc s.p. iz Celja v januarju 2023. Enako pozornost je potrebno nameniti zbiranju in odvajanju meteornih vod.

Lep pozdrav!



Peter PLANINŠEK, univ. dipl. inž. arh.

Vodja oddelka za okolje in prostor