

**OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH**  
Aškerčev trg 15  
3240 Šmarje pri Jelšah

Datum: 31. 3. 2026

**OBČINSKEMU SVETU**  
**OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH**

**ZADEVA:** **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**  
**OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH**

**NASLOV:** **Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za**  
**poslovno-stanovanjsko sosesko – Lorigerjeva domačija II.**

**PРАВNA PODLAGA:** **Zakon o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-  
10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl.  
US, 75/25 in 14/26; ZUreP-3)  
**Statut Občine Šmarje pri Jelšah** (Uradni list RS, št. 57/17, 54/19,  
101/24, 44/25 in 7/26)

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Oddelek za okolje in prostor

**GRADIVO PREDLAGA:** Matija Čakš, župan

**POROČEVALKA:** Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p., AD arhitekturno delo

**PREDLOG SKLEPA:**

Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno-stanovanjsko sosesko – Lorigerjeva domačija II.

Priloge:

- Obrazložitev
- Predlog Odloka z grafičnimi prilogami

ŽUPAN:  
Matija ČAKŠ, dr. vet. med. spec. bujatrike



## OBRAZLOŽITEV

### 1. UVODNA POJASNILA

Priprava **Občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno – stanovanjsko sosesko – Lorgerjeva domačija II**, v nadaljevanju: OPPN, temelji na osnovi pobude lastnika zemljišč ter na usmeritvah iz 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 in 44/25), v nadaljevanju: OPN. Pravna podlaga za pripravo OPPN je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) v nadaljevanju: ZureP-3.

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 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.

Izdellovalec OPPN je podjetje AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški, s.p..

### 2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

**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.

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.

Z OPPN je predvidena gradnja eno- in večstanovanjskih stavb za stalno ali občasno prebivanje (oddaja v najem). **Dopustna dejavnost (namembnost)** kletne in/ali pritlične etaže večstanovanjskih objektov je lahko poslovna ali delno poslovna, stanovanjska ali delno stanovanjska, garaža ali delno garaža. V primeru poslovne dejavnosti mora ta biti mirna dejavnost, pri čemer je potrebno zagotoviti vse spremljajoče ureditve, ki služijo tej dejavnosti (komunalne, prometne in ostale zunanje ureditve) in sicer so te dejavnosti lahko: 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.

### 3. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

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 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, sedmih stavb za občasno prebivanje in servisne stavbe.

**Strehe** večstanovanjskih objektov so ravne. Strehe enostanovanjskih objektov in turističnih objektov so ravne ali dvokapne v naklonu 30 – 40 stopinj. Strehe objektov enake namembnosti morajo biti med seboj poenotene v naklonu in barvi kritine (zaključena celota), kar se pred začetkom projektiranja posameznega objekta preveri in potrdi urbanističnim mnenjem.. Dopustne so zelene strehe. Na strehah stavb je dopustna namestitev sončnih celic, postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe.

**Ureditev zunanjih površin:** večstanovanjski stavbi sta lahko medsebojno povezani s parkirišči, peš potmi in zunanjimi urejenimi površinami, območje se v čim večji meri ozeleni. Na odprtih zelenih površinah se umesti urbana oprema, ki mora biti poenotena. Zunanje ureditve in urbana oprema se izvedejo v enotnem načinu oblikovanja, skladno s sodobnim oblikovanjem objektov. Območje namenjeno za kratkotrajno bivanje se poveže z interno servisno potjo, parkirna mesta se uredijo ob dovozni cesti.

#### 4. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Ureditev prometne in komunalne infrastrukture predvideva navezavo na obstoječe omrežje ter vzpostavitev ustreznih dostopov, peš povezav in parkirnih površin, pri čemer je zagotovljena možnost intervencijskih dostopov ter tehnična izvedljivost priključevanja vseh predvidenih objektov. OPPN s tem vzpostavlja podlago za nadaljnje projektiranje in gradnjo, ki bo morala v fazi izdelave podrobnejše projektne dokumentacije slediti določenim gabaritnim, oblikovnim in tehničnim pogojem.

#### 5. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA PO ZUREP-3

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka v skladu z določbami Zakona o urejanju prostora, ki določajo večstopenjski postopek strokovnega načrtovanja, usklajevanja in vključevanja javnosti. Postopek se je uradno začel, ko je župan Občine Šmarje pri Jelšah sprejel **Sklep o začetku priprave OPPN**, ki je bil objavljen na spletni strani občine dne 5. junija 2023. S tem je bilo določeno območje načrtovanja, namen priprave akta in obveznost pridobivanja smernic ter ostalih strokovnih podlag.

Ministrstvo za naravne vire in prostor je z obvestilom z dne 9. junija 2023 prostorskemu aktu dodelilo **identifikacijsko številko 3565**, kar je omogočilo evidentiranje načrta v zbirki prostorskih aktov in nadaljevanje postopka skladno z zakonodajo. Predhodno pridobljeno mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave je potrdilo, da območje OPPN in njegov daljinski vpliv ne posegata v zavarovana ali posebna varstvena območja, zato za načrtovani prostorski akt ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti vplivov na naravo. Na tej podlagi je pripravljavec lahko pristopil k izdelavi strokovnih podlag in osnutka načrta.

Po pridobitvi smernic nosilcev urejanja prostora in izdelavi dopolnjenega osnutka je Občina Šmarje pri Jelšah dne 27. avgusta 2025 objavila javno obvestilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi OPPN. **Javna razgrnitev je potekala od 27. avgusta do 26. septembra 2025, javna obravnava pa je bila organizirana 2. septembra 2025 v prostorih občine.** Namen javne razgrnitve je bil seznanitev javnosti s predlaganimi rešitvami ter omogočanje podaje pripomb in predlogov vseh zainteresiranih. V tem času so bile **prejete štiri pripombe**. Občina je prejete pripombe proučila ter **18. 3. 2026 s Sklepom zavzela stališča do pripomb in predlogov javnosti** ter jih objavila na oglasni deski in spletni strani občine.

Podrobnejša vsebinska obrazložitev obravnavanega prostorskega akta bo predstavila izdelovalka izvedbenega prostorskega akta Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p., AD arhitekturno delo.

Pripravila:  
Lucija Čakš Orač, univ. dipl. inž. arh.  
Vodja oddelka za okolje in prostor

ŽUPAN:  
Matija ČAKŠ, dr. vet. med. spec. bujatrike



Na podlagi prvega odstavka 129. člena ob uporabi 119. do 124. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) ter 16. člena Statuta občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 57/17, 54/19, 101/24, 44/25 in 7/26) je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah na \_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA POSLOVNO-STANOVANJSKO SOSESKO – LORGERJEVA DOMAČIJA II.**

### **I. POGLAVJE UVODNI DOLOČBI**

#### **1. člen (podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)**

(1) S tem odlokom se skladno z Odlokom 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 in 44/25) sprejme občinski podrobni prostorski načrt za poslovno-stanovanjsko sosésko – Lorgerjeva domačija II. (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelalo podjetje AD Arhitekturno delo, Aleksandra Dobročinšek Trateški s.p. Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje, pod številko 129/23.

(3) Ministrstvo za naravne vire in prostor je v zbirki prostorskih aktov predmetnemu OPPN dodelilo identifikacijsko številko ID: 3565.

#### **2. člen (vsebina odloka)**

(1) OPPN vsebuje tekstualni (odlok) in grafični del ter spremljajoče gradivo.

(2) Grafični del vsebuje:

1. Izsek iz občinskega prostorskega načrta, m 1:2000
2. Situacija obstoječega stanja, m 1:500
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, m 1:5000
4. Ureditvena situacija in prečni prerezi, m 1:500
5. Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije, m 1:500
6. Situacija s prikazom gospodarske javne infrastrukture, m 1:500
7. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, m 1:500
8. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, m 1:500

(3) Spremljajoče gradivo je:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Usmeritve
5. Mnenja
6. Elaborat ekonomike
7. Okolje
8. Obrazložitev in utemeljitev
9. Povzetek za javnost

(4) Ta odlok določa območje OPPN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in



naravnih virov ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zasnovo projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.

(5) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj s spremljajočim gradivom na vpogled na Občini Šmarje pri Jelšah.

## II. POGLAVJE OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 3. člen (predmet OPPN)

Z OPPN se načrtuje:

- 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 predvidenih ureditev.

### 4. člen (predvidene odstranitve)

Na območju OPPN ni predvidenih odstranitvev objektov.

## III. POGLAVJE OBMOČJE OPPN

### 5. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja v enotah urejanja prostora z oznako EUP ŠM01 in ŠM03, v podenotah urejanja prostora z oznako podEUP 01/2, 03/2 in 03/4.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1501/1, 1501/2, 219/4, 219/18, 219/35, 219/36, 219/37, 219/34, vse k.o. Šmarje pri Jelšah (1200).

(3) Velikost območja je ca. 0,76 ha.

(4) Posegi izven območja OPPN so dovoljeni za izgradnjo, prestavitve in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja objektov, predvidenih z OPPN. Za izvedbo navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven OPPN in sicer:

- priključek na javni fekalni kanal (OKP Rogaška Slatina) po parceli št. 189/5, k.o. Šmarje pri Jelšah,
- uvleka predvidenih kablov NN elektro energetskih vodov po parcelah št. 1504, 219/22, 219/23, 219/24, 219/25 vse k.o. Šmarje pri Jelšah,
- NN kablovod poteka po parcelah št. 979/6, 219/20, 219/4, 216/3 vse k.o. Šmarje pri Jelšah,
- Telekom priključni mesti št. 979/12 ter 979/6 k.o. Šmarje pri Jelšah,
- izpust iz meteorne kanalizacije v odprti vodotok 1500 k.o. Šmarje pri Jelšah.

(5) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne v grafičnem delu na listu št. 0.5 »Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije«.

#### IV. POGLAVJE UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

##### **6. člen** **(vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji)**

(1) 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.

(2) Območje se na soslednja 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.

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

(4) Predvidena ureditev in stavbe ne bodo vplivali na osenčenje soslednjih objektov in ne bodo poslabševali varnosti pred požarom.

##### **7. člen** **(vrste dopustnih posegov)**

Na območju OPPN so dopustne gradnje in drugi posegi:

- novogradnja,
- novogradnja na mestu poprej odstranjenega objekta,
- dozidava in nadzidava do maksimalnih gabaritov, določenih z dopustnimi odstopanji,
- rekonstrukcija,
- redno in investicijsko vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- gradnja pomožnih objektov,
- sprememba namembnosti stavb, skladno z dovoljenimi dejavnostmi, ki jih na podrobnejši namenski rabi dopušča občinski prostorski načrt Občine Šmarje pri Jelšah,
- gradnja objektov in naprav gospodarske infrastrukture,
- prometne ureditve in
- urejanje zunanjih in zelenih površin.

##### **8. člen** **(vrste dopustnih objektov in dejavnosti)**

(1) Z OPPN je predvidena gradnja eno- in večstanovanjskih stavb za stalno ali občasno prebivanje (oddaja v najem).

(2) Namembnost kletne in/ali pritlične etaže večstanovanjskih objektov je lahko poslovna ali delno poslovna, stanovanjska ali delno stanovanjska, garaža ali delno garaža. V primeru poslovne dejavnosti so dopustne le takšne mirne dejavnosti, ki so združljive z bivanjem in ne povzročajo prekomernega hrupa, povečanega prometa ali emisij, pri čemer je potrebno zagotoviti vse spremljajoče ureditve, ki služijo tej dejavnosti (komunalne, prometne in ostale zunanje ureditve) in sicer so te dejavnosti lahko:

- 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.

(3) Vrste dopustnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) s pripadajočo prometno, komunalno in energetske infrastrukturo:

Tabela 1: Vrste dopustnih objektov

CC-SI	Klasifikacija objektov
STAVBE	
11100	Enostanovanjske stavbe
11210	Dvostanovanjske stavbe
11220	Tri in večstanovanjske stave
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine
12112	Gostilne, restavracije in točilnice
12121	Druge stavbe za kratkotrajno nastanitev
12201	Stavbe javne uprave
12202	Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
12203	Druge poslovne stavbe
12301	Trgovske stavbe
12304	Stavbe za storitvene dejavnosti
12420	Garažne stavbe
12610	Stavbe za kulturo in razvedrilo
12630	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
12640	Stavbe za zdravstveno oskrbo
12745	Stavbe za funkcionalno dopolnitev
GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI	
21121	Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste



21122	Parkirišča izven vozišča
222	Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
24205	Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev (ograje, oporni zidovi, škarpe)

### **9. člen (pomožni objekti)**

(1) Na posameznih gradbenih parcelah je ob osnovnem objektu dopustna gradnja pomožnih objektov. Pomožne objekte je dopustno graditi na gradbeni parceli, na kateri je že izgrajen osnovni objekt oziroma se gradita osnovni in pomožni objekt sočasno. Pomožni objekti so lahko glede na zahtevnost enostavni, nezahtevni ali manj zahtevni.

(2) Pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatnih komunalnih priključkih.

(3) Pomožni objekti, ki so stavbe, se postavijo kot samostojni objekti, ali pa so prislonjeni k osnovnim stavbam in so z njim funkcionalno povezani. Morajo biti pritlične etažnosti in niso namenjeni bivanju ali izvajanju dejavnosti.

(4) Dovoljeni so naslednji pomožni objekti: eko otok, pokrita kolesarnica, nadstrešnica za nadkritje zunanjih teras in parkirnih prostorov, urbana oprema, ipd.

## **V. POGLAVJE POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

### **10. člen (zasnova)**

(1) 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.

(2) Horizontalni in vertikalni gabariti in lega stavb oz. ureditev so razvidni v grafičnem delu na listu št. 0.4 »Ureditvena situacija in prečni prerezi« in listu št. 0.5 »Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije«.

### **11. člen (tlorisni in višinski gabariti objektov)**

(1) Umestitev predvidenih stavb je določena z gradbeno mejo, gabariti, odmiki, dopustno izrabo prostora in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov.

(2) Gradbena meja je črta, ki je osnovna stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika v eni ali več točkah ali je odmaknjena v notranjost. Določena je z zahtevanimi odmiki od parcelnih meja in gospodarske javne infrastrukture.

(3) Okvirni tlorisni gabariti stavb so:

- 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).

(4) Višinski gabariti stavb (dopustna največja etažnost) so:

- enostanovanjska stavba ES1 – ES6: K+P+1,
- večstanovanjska stavba VS2: K+P+2,
- večstanovanjska stavba VS1: K+P+2,
- turistična stavba T1 – T7: K+P,
- servisna stavba S: K+P.

(5) Klet je etaža z vkopano zaledno steno, na nižjem nivoju terena nevkopana. V celoti vkopana klet je lahko tlorisno večja od nadzemnega dela objekta, vendar ob zagotavljanju faktorja zelenih površin.

(6) Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

(7) Kota tal pritličja stavb je (v metrih nadmorske višine):

- večstanovanjska stavba VS1: K = 232.40 mnv,
- večstanovanjska stavba VS2: K = 233.70 mnv.

(8) Kota tal dostopa objektov je na spodnji dostopni cesti v etaži kleti, na zgornji dostopni cesti v etaži pritličja (razen servisnega objekta) in je določena okvirno. Natančneje se določi na podlagi projektne dokumentacije dovoznih cest v naklonu oz. zunanje ureditve in je praviloma 20 cm nad koto dovozne ceste.

## 12. člen (lega in oblikovanje stavb)

(1) Osnovni gabarit stavbe mora biti umeščen znotraj oz. do gradbene meje, razvidne iz List št. 0.4 – Ureditvena situacija in prečni prerezi. Gradbeno mejo lahko izjemoma presegajo zunanja stopnišča ob stavbah, dvigala, napušči strehe, nadstreški nad vhodi, izzidki, ipd..

(2) Enostanovanjske stavbe so pravokotnega tlorisa in imajo največ tri etaže, pri čemer je kletna etaža na zaledni strani v celoti vkopana.

(3) Turistične stavbe in servisna stavba imajo glede na zahtevnost objekta eno ali dve etaži, pri čemer je v primeru dveh etaž kletna etaža na zaledni strani v celoti vkopana.

(4) Večstanovanjska stavba VS1 je pravokotnega tlorisa in ima največ štiri etaže. Kletna etaža je dostopna iz zahodne dostopne ceste preko dvorišča – parkirišča in je na zaledni strani v celoti vkopana. Pritlična etaža je lahko dostopna iz vzhodne dostopne ceste preko dvorišča – parkirišča. Nadzemni volumen je vzporeden s plastnicami terena. Pod parkiriščem na nivoju pritličja je možna izvedba podzemne kletne etaže kot nadaljevanje večstanovanjskega objekta.

(5) Večstanovanjska stavba VS2 je prisekanega pravokotnega tlorisa in ima največ štiri etaže, pri čemer je kletna etaža na zaledni strani v celoti vkopana. Nadzemni volumen je vzporeden s plastnicami terena.

(6) Priporoča se uporaba avtohtonih gradiv (les, kamen). 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.

(7) Strehe večstanovanjskih objektov so ravne. Strehe enostanovanjskih objektov in turističnih objektov so ravne ali dvokapne v naklonu 30 – 40 stopinj. Strehe objektov enake namembnosti morajo biti med seboj poenotene v naklonu in barvi kritine (zaključena celota), kar se pred začetkom projektiranja posameznega objekta preveri in potrdi z urbanističnim mnenjem. Dopustne so zelene strehe. Na strehah stavb je dopustna namestitev sončnih celic, postavljeni morajo biti vzporedno s strešino, njihov najvišji del pa ne sme presegati višine slemena osnovne strehe oz. ne sme segati nad ravno streho.

(8) Izvedba stavb in pomožnih objektov je lahko zidana ali montažna, material ni predpisan.

(9) V večstanovanjskih objektih se parkirna mesta lahko zagotovijo v kletni in pritlični etaži glede na nivo etaže dostopne ceste. V enostanovanjskih objektih se parkirna mesta lahko zagotovijo v kletni etaži objekta.

(10) Etaže večstanovanjskih stavb VS1 in VS2 nad terenom lahko tlorisno presegajo etažo na terenu (klet ali pritličje), tloris zgornjih etaž lahko sega do parcelne meje, pri čemer je potrebno zagotavljati ustrezno prevoznost javne poti.

(11) Pomožni objekti se umeščajo neodvisno od gradbene meje. Izvedeni morajo biti skladno z oblikovanjem in materiali osnovne stavbe ter postavljeni v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli.

(12) Zunanje ureditve se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja in se med seboj in z osnovnim objektom oblikovno uskladijo.

### **13. člen (odmiki)**

(1) Odmiki od parcelnih mej:

- nove stavbe morajo biti odmaknjene od parcelnih mej tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, odmik mora biti najmanj 4,00 m;
- odmik stavb št. T1 do T7 zaradi prilagoditve na strm teren od severne parcelne meje znaša najmanj 1,50 m, kolikor je oddaljen tudi oporni zid št. 5, ki je lahko izveden kot del omenjenih stavb;
- pomožni objekti morajo biti od parcelnih mej odmaknjeni min. 1,50 m, razen sosedske ograje, škarpe in podporni zidovi, ki se lahko gradijo na meji, vendar le, če se lastniki sosednjih zemljišč pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljeni 0,50 m od parcelne meje;
- višji oporni zidovi naj bodo v odmiku, ki omogoča vzdrževanje le tega in zemljišča pod njim lastniku le tega.

(2) Manjši odmiki od odmikov, navedenih v predhodnem odstavku tega člena, so dovoljeni ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

(3) Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

(4) Odmik objektov od javnih cest se glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi. Odstopanje od teh določil je možno v soglasju z upravljavcem cest ter v primerih, ko je potrebno upoštevati regulacijske črte ali posebne pogoje s področja varstva kulturne dediščine.

### **14. člen (ureditev zunanjih površin)**

(1) Večstanovanjski stavbi sta lahko medsebojno povezani s parkirišči, peš potmi in zunanjimi urejenimi površinami, območje se v čim večji meri ozeleni. Na odprtih zelenih površinah se umesti urbana



oprema, ki mora biti poenotena. Zunanje ureditve in urbana oprema se izvedejo v enotnem načinu oblikovanja, skladno s sodobnim oblikovanjem objektov. Območje namenjeno za kratkotrajno bivanje se poveže z interno servisno potjo, parkirna mesta se uredijo ob dovozni cesti.

(2) Pri ograjevanju parcel je potrebno upoštevati tip, material in višino ograj, ki je značilna za naselje. Praviloma se uporabljajo žive meje ter preproste žične ali lesene ograje. Varovalne in igriščne ograje morajo biti prosojne, neizstopajočih barv. V stanovanjskih območjih višine ograj (razen varovalnih, igriščnih in protihrupnih) ne smejo presegati 1,20 metra. Vstopna in uvozna vrata se ne smejo odpirati proti cesti. V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika.

(3) Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami. Podporni zidovi in škarpe so praviloma dovoljeni le do višine 1,5 metra. Gradnja višjih podpornih zidov, ki pa ne smejo biti višji od 3,0 m, je na podlagi geomehanske preveritve možna, kjer zaradi terenskih razmer ni možna drugačna izvedba. Podporne zidove s prerezom terena je potrebno prikazati v grafičnih prikazih DGD dokumentacije. Škarpe in podporni zidovi morajo biti arhitekturno oblikovani oziroma obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni, pri čemer je potrebno upoštevati kakovostne principe gradnje in oblikovanja, ki so značilni za posamezno območje.

(4) Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Sajenje invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst je prepovedano. Rastline se sadijo tako, da ne ovirajo dostopa do javne infrastrukture. Drevesa morajo biti srednje do velika (končna višina drevesa najmanj 10m). Pritlikave in okrasne grmovnice se predvidijo samo kot dopolnitev zasaditve iz visoke drevnine.

(5) Med javno potjo 599022 in vodotokom naj se zasadi drevored.

(6) Za ureditev zunanjih površin večstanovanjskih objektov se izdela načrt krajinske arhitekture v fazi DGD dokumentacije.

#### **15. člen (dopustna izraba prostora)**

(1) Dopustna izraba prostora je določena s faktorjem zazidanosti parcele FZ in faktorjem zelenih površin ZP.

(2) Faktor zazidanosti parcele (FZ) je do 0,4 in označuje razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele, v zazidano površino se šteje površina vseh stavb in pripadajočih pomožnih objektov, ki so stavbe na gradbeni parceli.

(3) Faktor zelenih površin (ZP) znaša min. 20% in označuje razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu ter celotno površino gradbene parcele.

### **VI. POGLAVJE POGOJI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### **16. člen (splošni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro)**

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:

- pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati vse pogoje, smernice in mnenja k OPPN,
- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti obstoječo komunalno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem,

- trase komunalnih, energetskih, komunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljalcev infrastrukturnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega infrastrukturnega voda po izdelavi idejnih rešitev za to območje,
- obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- dopušča se uporaba alternativnih virov energije za energetsko oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje,
- trase komunalnih vodov morajo obvezno omogočati izvedbo zasaditve z drevesi (obcestni drevored, visoka drevesa na parkiriščih).

(2) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na listu št. 0.6 »Situacija s prikazom gospodarske javne infrastrukture«.

### **17. člen (cestno omrežje)**

(1) 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 upravljalca k projektni dokumentaciji.

(2) 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.

(3) 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. Del poti ob vodotoku se lahko izvede kot utrjena povozna površina s travnatimi tlakovci. Ob cesti se zasadi enostranski drevored in umesti urbana oprema, tako da se ulica ob vodotoku oblikuje kot zelena ulica oziroma kakovosten javni odprti prostor, ki faza: PREDLOG OPPN 8 I 18 poleg prometne funkcije zagotavlja tudi peš in kolesarsko povezljivost, večjo krajinsko prepoznavnost območja ter kakovostnejše bivalno okolje.

(4) Obstoječa javna pot JP 599021 (Lorgerjeva ulica) – cesta b, ki teče po vzhodni strani območja OPPN, se ohranja oz. ob gradnji predvidenih stavb oziroma ob povečanih prometnih potrebah po potrebi rekonstruira in razširi. 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.

(5) Cesta a ima naslednji karakteristični profil:

- asfaltirano vozišče širine 4,00 m z max. vzdolžnim 6 % naklonom in max 4.00% prečnim sklonom,
- obojestranska bankina 0,50 m,
- v neposredni bližini stavbe obojestransko obrobničena,
- enostranski drevored med območjem strugo mimobežnega potoka in cesto.

(6) Cesta c – interna dostopna/servisna pot ima naslednja karakteristična profila:

a) dostopni del/obračališče:

- asfaltirano vozišče širine 4,00 m z max. vzdolžnim 12 % naklonom in max. 4.00% prečnim sklonom,
- enostranska bankina 0,50 m.
- b) servisni del:
  - asfaltirano / utrjeno vozišče širine 2,00 m z max. vzdolžnim 12 % naklonom in max. 4.00% prečnim sklonom,
  - enostranska bankina 0,50 m,
  - neposredni bližini stavbe obojestransko obrobničena.

(7) Prečni profili cest in poti so med 2,5% in 4.0%.

(8) Pri načrtovanju, gradnji, obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest. Ureja se skladno z zahtevami upravljalca cest. Ustrezno se uredijo prometno tehnični elementi cestnega priključka na občinsko cesto ter uredijo ustrezni zavijalni radiji, skladno s področno zakonodajo.

(9) Meteorna in druga odpadna voda s parcel in cestnega priključka ne sme pritekati na občinsko cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje državne ali občinske ceste in njenega cestnega telesa.

(10) Zaradi oviranja prometa na občinski cesti vsled tehnologije izvajanja del si mora investitor oz. izvajalec del skladno z določbami zakonodaje o cestah pridobiti odločbo za delno zaporo ceste od upravljalca ceste, na osnovi vloge in začasne prometne ureditve za čas izvajanja del. Promet na cesti je dolžan odgovorni izvajalec del v času izvedbe zavarovati z ustrezno cestno – prometno signalizacijo v smislu določil zakonodaje s področja signalizacije in zapor. Postavi in vzdržuje jo za to usposobljeno, registrirano in pooblaščen podjetje na stroške investitorja – koncesionar vzdrževanja državne ali občinske ceste.

- (11) Pri načrtovanju je potrebno:
- zagotoviti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi in z okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo,
  - zagotoviti opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
  - zagotoviti usklajenost načrtovanja z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove gradnje,
  - zagotoviti, da s predlaganim posegom v varovalnem pasu občinske ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oz. nemoteno redno vzdrževanje državne ceste.

(12) Na celotnem območju je predvidena ustrezna vertikalna in horizontalna signalizacija skladno z zakonodajo s področja prometne signalizacije in prometne opreme na cestah.

(13) Cestno omrežje omogoča dostop intervencijskim in dostavnim vozilom.

## **18. člen** **(parkirne površine)**

(1) Parkiranje se zagotovi znotraj gradbene parcele.

(2) Za enostanovanjsko stavbo se zagotovi minimalno 2 parkirni mesti / enoto. Za večstanovanjske stavbe se zagotovi minimalno 2,5 parkirnega mesta / stanovanje, za dejavnosti velja parkirni normativ iz OPN-ja.

(3) Posamezna enostanovanjska stavba ima znotraj gradbene parcele zagotovljeni dve parkirni mesti v okviru lastne parcele. Večstanovanjska stavba VS1 ima zagotovljenih 23 PM, VS2 pa 22 parkirnih mest. Turistični objekti na svojih gradbenih parcelah nimajo parkirnih mest, parkiranje je omogočeno ob



obstoječi cesti b, pri čemer je zagotovljeno 1 parkirno mesto / enoto., kar se lahko zagotovi na strehi servisnega objekta.

(4) V kolikor kapacitete parkirišč ob večstanovanjskih stavbah presegajo parkirne potrebe, se presežne kapacitete lahko namenijo za parkiranje sosednjih stavb ali za oddajo.

(5) Kadar na parceli, namenjeni gradnji, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti, pod pogojem, da je omogočena njihova trajna uporaba. Pri stanovanjskih stavbah je te površine potrebno zagotoviti v oddaljenosti največ 200 m od stavbe, ki ji služijo.

(6) Natančno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji, pri čemer je potrebno upoštevati določilo prejšnjega odstavka.

(7) Parkirišča ob večstanovanjskih objektih se oblikuje tako, da se ob robovih in vmesnih pasovih zasadi drevesa, ki zagotavljajo ustrezno osenčenje parkirnih površin. Na vsaka štiri parkirna mesta je potrebno zasaditi vsaj eno funkcionalno drevo.

(8) Parkirna mesta v območju priobalnega pasu vodotoka (5 m) morajo biti namenjena za javno uporabo.

#### **19. člen (vodovodno omrežje)**

(1) V neposredni bližini izven območja OPPN poteka obstoječe javno vodovodno omrežja PE HD DN 90 v upravljanju OKP Rogaška Slatina.

(2) Za oskrbo stanovanjske soseske z vodo se za obravnavano območje dogradi nov vodovodni sistem, ki se na severu (na zemljiški parceli št. 219/4, k.o. Šmarje pri Jelšah) priključi na obstoječe vodovodno omrežje.

(3) Na mestu priključitve je oskrbovalni tlak v vodovodnem omrežju praviloma od 1,50 do 6,00 bar. V posebnih pogojih in v posameznih primerih so navedene vrednosti lahko tudi drugačne. V primerih, ko je tlak na mestu priključitve izven meje normale (1,5 do 6,0 bar), je potrebno tlake v internem vodovodnem omrežju ustrezno korigirati.

(4) Ko tlak v omrežju presega 6,0 bar je potrebno vgraditi napravo za znižanje tlaka (reducirni ventil). V primeru, ko je tlak v omrežju manjši od 1,5 bar, je potrebno za obračunskim vodomernom vgraditi napravo za dvig tlaka. Naprave za zvišanje ali zniževanje tlaka so del interne – uporabnikove vodovodne napeljave in se izvedejo na stroške investitorja.

(5) Projektant mora v projektu za vsako stanovanjsko enoto in objekte za turistične namene posebej predvideti svoj vodomern, ki mora biti nameščen v vodomernem jašku. Pri priključkih velikosti do 2" se vodomern vgradi zunaj objekta v toplotno izoliran vodomerni jašek, kot je predpisano v Tehničnem pravilniku o javnem vodovodu (OKP Rogaška Slatina d.o.o., junij 2019). Jašek mora biti primerno odvodnjen in zaščiten proti zmrzovanju.

(6) Pri priključkih velikosti nad 2" in pri priključkih premera več kot 2" se vodomern lahko vgradi v armiranobetonski jašek, kot je predpisano v Tehničnem pravilniku o javnem vodovodu (OKP Rogaška Slatina d.o.o., junij 2019). V primeru, ko se jašek nahaja na območju povoznih površin, mora biti jašek opremljen s povoznim pokrovom. Vodomerni jašek mora biti lociran na vedno dostopnem mestu (nezaklenjen in izven ograje) upravljalcu javnega vodovoda OKP Rogaška Slatina d.o.o..

(7) V večstanovanjskih oz. poslovno-stanovanjskih objektih je potrebno predvideti za vsako enoto (stanovanjske enote, poslovne enote, skupni prostor in sanitarno toplo vodo) svoj vodomern po navodilih upravljalca, preko katerega se bo merila in obračunavala poraba vode. Vodomerni morajo biti vgrajeni

zunaj objekta v armiranobetonskem jašku ustreznih dimenzij, ki mora biti primerno odvodnjen in zaščiten pred zmrzaljo. Na krovni plošči jaška mora biti montažna odprtina s kompozitnim pokrovom 80x80 cm. Prav tako mora jašek v povoznih površinah biti opremljen s povoznim pokrovom.

(8) Investitorju ni dovoljeno na trasi izvedenega vodovodnega priključka graditi podzemnega ali nadzemnega objekta, saditi dreves ali drugih trajnih nasadov ter postavljati škarp, ograje ali drogovi.

(9) Velikost priključka z vodomeri se dimenzionira glede na predvideno porabo pitne in požarne vode, kar se podrobneje opredeli v projektni dokumentaciji.

(10) Za celotno traso novozgrajenega cevovoda in vodovodnih priključkov si mora investitor pridobiti služnosti lastnikov zemljišč, preko katerih bo cevovod potekal. Vse služnosti je potrebno skleniti tudi v korist upravljalca javnega vodovodnega omrežja OKP Rogaška Slatina d.o.o..

## **20. člen**

### **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) Na območju soseske ni javne padavinske kanalizacije.

(2) Predvideno kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu (ločeno odvajanje padavinskih in komunalnih voda).

(3) Odvajanje padavinskih voda je predvideno preko požiralnikov, peskolovov in revizijskih jaškov v zadrževalni skladno s pogoji Geološko geotehničnega o preiskavah tal, ki ga je izdelalo podjetje Geo Svet Ana Marinc s.p., Cesta na Ostrožno 85, 3000 Celje in hidrološko-hidravlične analize o preiskavah tal za gradnjo poslovnih stanovanjske soseske – Lorgerjeva domačija II., ki ga je izdelalo podjetje HIDROSVET d.o.o., Projektiranje in tehnično svetovanje, Kidričeva ulica 25, 3000 Celje. Odvajanje padavinskih voda iz predvidene rekonstruirane ceste in servisne poti se uredi tako, da le-te ne pritekajo na občinsko ali državno cesto, na njej ne zastajajo ali jo prehajajo. Predvideno je zadrževanje vode z ustreznimi skloni, robniki in ustrezno dimenzioniranim zadrževalnim bazenom za vsak posamičen objekt. Pri načrtovanju, odvajanju in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda znotraj območja obravnave.

(4) Glede na sestavo preperine in morfologije terena je na obravnavanem območju nesmiselno izvajati klasične ponikovalnice za odtok padavinskih in drenažnih vod.

(5) Na globini zemeljskega planuma vseh predvidenih objektov ter v zaledju morebitnih podpornih objektov, bo potrebno izvesti kvalitetno obodno drenažo. Odvod drenažnih in padavinskih vod z objektov in okolice bo potrebno speljati v bližnji padavinski odvodnik ali padavinsko kanalizacijo.

(6) Pred priključitvijo posameznih objektov je potrebno pridobiti soglasje za priključitev pri izvajalcu javne službe odvajanja in čiščenja odpadne vode.

(7) Za odvajanje komunalne odpadne vode iz soseske je potrebno najprej zgraditi sekundarni kanalizacijski cevovod, ki se bo navezal na obstoječo javno komunalno kanalizacijo PVC DN 200, ki je priključena na Čistilno napravo Šmarje pri Jelšah. Priključitev na komunalno kanalizacijo bo mogoča v revizijski jašek RJ na parceli št. 189/5, k.o. Šmarje pri Jelšah, ki ga določajo približne ETRS koordinate E=540011,25; N=121030,19.

(8) Za vsako gradbeno parcelo je potrebno predvideti odcepe in priključitve ob robu parcele.

(9) Pri kanalizaciji padavinskega tipa je obvezno potrebno predvideti ustrezno dimenzioniran zadrževalnik oz. predvideti pri vsakem objektu ustrezen zadrževalnik pred izpustom.

(10) Sekundarni cevovodi, kakor tudi kanalizacijski priključki posameznih objektov, morajo biti obdelani v projektni dokumentaciji.

(11) Interni kanalizacijski priključki se izvedejo iz plastičnih cevi premera najmanj DN 160 mm, z minimalnim 1% padcem. Maksimalni padec interne kanalizacije naj ne presega 6%. V bližini objekta se vgradi revizijski jašek, da se omogoči neovirano vzdrževanje interne kanalizacije v objektu. Na lomih kanalizacijskega priključka se prav tako vgradijo revizijski jaški. Revizijski jaški na internem kanalizacijskem priključku za stanovanjske objekte naj bodo dimenzij DN 800 mm, pri vgradnji kanalizacijskega priključka na manjši globini pa minimalne dimenzije DN 600 mm.

(12) Priključitev na javni kanal nadzoruje upravljalec kanalizacije OKP Rogaška Slatina d.o.o. (na stroške investitorja). Priključitev na javni kanal se izvede preko revizijskega jaška z navrtavo. Navrtavo na revizijski jašek lahko izvede samo upravljalec javnega kanalizacijskega omrežja na stroške investitorja.

(13) V dokumentaciji je potrebno predvideti prilagoditev revizijskih jaškov na novo nivoeto terena in vozila oz. parkirišča. Revizijski jaški morajo biti opremljeni s pokrovi za težko prometno obremenitev.

(14) Vsi revizijski jaški morajo biti dostopni za potrebe rednega vzdrževanja v času gradnje in po gradnji.

(15) Za celotno traso sekundarne kanalizacije in kanalizacijskega priključka do priključnega jaška si mora investitor pridobiti služnosti lastnikov parcel. Vse služnosti je potrebno skleniti tudi v korist upravljalca javnega kanalizacijskega omrežja OKP Rogaška Slatina d.o.o.. Sekundarni komunalni cevovod se po izgradnji preda Občini Šmarje in OKP Rogaška Slatina d.o.o. v upravljanje.

## **21. člen** **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) V območju predvidenih ureditev v skladu z osnutkom predloga OPPN se nahajajo obstoječi električni energetski vodi in naprave ki jih je potrebno upoštevati kot omejitveni faktor v smislu varovalnih pasov:

- obstoječi NN 1 kV podzemni el. en. vod I03: Šmarje,
- obstoječi SN podzemni 20 kV vod DV Podplat: D27,
- KB75C: Tp Šmarje - TP Šmarje dom upokojencev,
- obstoječa kabelska kanalizacija.

(2) Prej navedeni el. en. podzemni vod je potrebno pred pričetkom gradnje preurediti oziroma prestaviti v smislu izvedbe novega NN podzemnega el. en. voda iz predvidene infrastrukture v območju OPPN do tč. A. Z izvedbo prej navedenega novega el. en. voda se lahko obstoječi NN podzemni vod met tč. A in B opusti.

(3) Za potrebe oskrbe območja OPPN z električno energijo je izdelan »Idejni projekt ureditve elektroenergetskih vodov na obravnavanem območju OPPN« (izdelal Elektro Celje, d.d., oktober 2023, št. projekta 170/23, faza IDP), ki je osnova za izdelavo projektne dokumentacije.

(4) Po podatkih vlagatelja se za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN V skupnem seštevku se za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN predvideva cca. 345 kW priključne moči (s korekcijskim faktorjem v skladu z študijo "Kriteriji za načrtovanje NN omrežja" EIMV cca. 220 kW).

(5) Napajanje za predvidene objekte se izvede iz TP Šmarje Dom upokojencev. Za napajanje se izvedejo 3 NN kablovodi. Za predvidena večstanovanjska objekta (VS1 in VS2) se za vsakega izvede posebej izvod iz TP Šmarje Dom upokojencev. Za napajanje enostanovanjskih objektov (ES1 – ES6) in manjših turističnih objektov (T1 – T7) se iz TP v predvideno in obstoječo elektro kabelsko kanalizacijo do PS-RO1 predvidoma uvleče NN kabel tip, NA2XY-J 4 × 240 mm<sup>2</sup>, 1 kV. Iz te razdelilne omarice se izvedejo odcepi do posamičnih enostanovanjskih objektov (ES1 – ES6) in odcep do prostostoječe priključno merilne omarice PS-PMO (T1–T7), v kateri se izvede merilno mesto za predvidene manjše turistične objekte T1 – T7 (vsak predvidene moči 8 kW).

(6) Vsi predvideni kablovodi se uvlečejo v novo zgrajeno in delno v obstoječo elektro kabelsko kanalizacijo, zaradi večjih mehanskih obremenitev na območju tras predvidenih kablovodov.

(7) Za kasnejšo uvleko dodatnih kablov se na glavnih trasah NN kablovodov predvidijo rezervne cevi elektro kabske kanalizacione. Na daljših odsekih in odcepih se zaradi lažje uvleke kablov postavijo elektro kabski jaški ustreznih dimenzij.

(8) Postavitev kakršne koli ograje v območju varovalnega pasu SN in NN podzemnih el. en. vodov je nedopustna.

(9) Gradnja objektov vključno z zunanjo ureditvijo v varovalnem pasu podzemnih električnih vodov ni dopustna, odmiki morajo biti minimalno 1 m od srednje napetostnega elektro energetskega voda.

(10) V območju predvidenih NN podzemnih električnih energetskih vodov se predvideva tudi zasaditev drevja.

(11) Zasaditev dreves, grmičevja, žive meje ali podobnega je možna v minimalni oddaljenosti debela od trase nizkonapetostnega električnega podzemnega voda 2,5 m, s tem, da je električne podzemne vode potrebno položiti v zaščitno cev  $\phi$  160 mm. Cev mora biti glede na os drevesa oz. na vsako stran osi tako dolga, kot se predvideva razrast koreninskega sistema drevesa.

(12) O sajenju dreves v bližini električnih zemeljskih kablov in obratno je določeno s Študijo, št.: 2090 »Smernice in navodilo za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov nazivne napetosti 1 kV do 35 kV«, ki jo je izdelal Elektroinštitut Milan Vidmar.

(13) Pri gradnji objektov v varovanem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolnjevati zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa in zahteve zakonodaje s področja pogoje in omejitev gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

(14) Pri delih v bližini el. vodov in naprav bo potrebno upoštevati varnostne in tehnične predpise.

(15) V fazi nadaljnjega načrtovanja in pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za predvidene objekte si mora investitor pridobiti od Elektra Celje, d.d. projektne pogoje in soglasja k projektu. Pred priključitvijo objektov na distribucijsko omrežje si mora investitor pridobiti soglasje za priključitev na distribucijsko omrežje.

## **22. člen**

### **(plinovodno omrežje)**

(1) Na obravnavanem območju poteka obstoječi plinovod v upravljanju PETROL, Slovenska energetska družba d.d., Ljubljana.

(2) Za ogrevanje predvidenih stavb se kot vir energije lahko predvideva plin ali obnovljivi viri energije ali energija, proizvedena na način učinkovite rabe energije.

(3) Priključitev objektov in izvedba grafično prikazanih koridorjev na plinovodno omrežje ni obvezujoča.

(4) V bližini območja OPPN je že zgrajeno plinovodno omrežje in na parc. št. 219/18 k.o. Šmarje pri Jelšah je tudi že puščen odcep PE 32 (4 bar). Predvidi se lahko novo plinovodno omrežje, ki se poveže z obstoječim. Glede na lokacijo bodočih objektov so možni tudi drugi koridorji.

(5) Glede na gradnjo objektov se lahko predvidi etapnost gradnje plinovodnega omrežja.

(6) Pri projektiranju nove komunalne infrastrukture za omenjeno območje je potrebno upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi komunalnimi vodi.

(7) Vsi novi objekti se lahko priključijo na omrežje zemeljskega plina.

(8) Plin se lahko uporablja za kuhanje, ogrevanje, pripravo tople sanitarne vode, tehnologijo in hlajenje.

### **23. člen** **(zunanja razsvetljava)**

(1) Predvidena rekonstruirana Lokalna javna pot 599021 se opremi z enotnim sistemom javne razsvetljave. Dostopne ceste in hodniki za pešce morajo praviloma biti opremljeni z nizkimi uličnimi svetilkami, glavne ulice in ceste pa z visokimi.

(2) Poslovne dele kleti in pritličij večstanovanjskih stavb se lahko ambientalno osvetli.

(3) Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja in zmanjševanje porabe električne energije.

### **24. člen** **(omrežje elektronskih komunikacij - TK)**

(1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe telekomunikacijsko omrežje (v nadaljevanju TK omrežje) v upravljanju Telekom Slovenije d.d..

(2) Glede na pozidavo oziroma komunalno ureditev je potrebno TK kable ustrezno zaščititi, položiti rezervne cevi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih predstavnika Telekom Slovenija d.d..

(3) Priključni mesti na obstoječe TK omrežje je predvideno na parceli št. 979/12 ter 979/6 k.o. Šmarje pri Jelšah.

(4) Predvidena je prestavitev obstoječega TK voda na parceli 219/4, na mestu predvidene gradnje večstanovanjskega objekta.

(5) Za priključitev novih objektov na obstoječe TK omrežje Telekom Slovenije d.d. je potrebno v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. predvideti in vrisati idejne trase TK vodov in TK kanalizacije v idejno dokumentacijo.

(6) Vrsta prenosnega medija (baker, optika), mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike TK omrežja se določijo glede na potrebe in možnosti v projektnih pogojih v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d..

(7) Za trase novih telekomunikacijskih vodov, ki bodo omogočali sprejem televizijskih programov v klasični in HD kakovosti, dostop do interneta, klasične in IP telefone ter tudi izgradnjo najetih, privatnih in informacijsko-komunikacijskih omrežij (varnostne kamere, daljinski nadzor...), brezžične dostopne tehnologije (Wi-Fi), naj se v sodelovanju s predstavnikom Telekom Slovenije d.d. predvidi zgraditev kabelske kanalizacije s PE-HD cevmi premera 50.

### **25. člen** **(ogrevanje in učinkovita raba energije)**

(1) Za ogrevanje predvidenih stavb se kot vir energije predvideva plin ali obnovljivi viri energije – OVE (sončni kolektorji na stavbah, lesna biomasa) ali energija, proizvedena na način učinkovite rabe energije (URE). Toplotne črpalke naj bodo locirane na vizualno neizpostavljenih mestih z ustreznim odmikov od sosednjih parcel.



(2) Pri projektiranju in gradnji novih objektov se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.

## VII. POGLAVJE REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### **26. člen** **(ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)**

(1) območju OPPN ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti krajevno pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, faza: PREDLOG OPPN 13 I 18 lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

## VIII. POGLAVJE REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

### **27. člen** **(varstvo zraka)**

(1) Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpustov plinov gradbenih strojev in transportnih vozil mora investitor zagotoviti, da izvajalec med gradnjo izvaja naslednje ukrepe za varstvo zraka:

- preprečevanje prašenja z odkritih delov območja ureditve, prometnih in manipulativnih površin, vlaženje materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materialov z gradbišč, primerna razporeditev in ureditev začasnih in drugih dovoznih poti na gradbišče, redno čiščenje prometnih površin na območju urejanja in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe ureditev in gradbišč ter sprotno rekultiviranje območij večjih posegov;
- upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

(2) Za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov se izvedejo naslednji ukrepi:

- za ogrevanje in hlajenje objektov se uporabljajo ekološko sprejemljiva goriva oziroma obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak, geotermalna energija) ali elektrika in zemeljski plin oz. lesna biomasa v skupni kotlovnici; uporaba lesne biomase se načrtuje le, če se hkrati načrtuje tudi njena uporaba v sodobnih napravah v skladu z Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 46/19 in 44/22 – ZVO-2);
- gradnja novih objektov se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.

## **28. člen (varstvo voda)**

(1) Varstvo kakovosti voda se zagotavlja z gradnjo kanalizacijskega omrežja. Na območju predvidene prostorske ureditve se uredi ločeni sistem odvajanja in čiščenja odpadnih in padavinskih vod. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno.

(2) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

(3) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja oziroma mnenja, ki ga pred gradnjo ali v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda pristojna inštitucija za varstvo voda.

(4) Upošteva se izdelana Hidrološko – hidravlična analiza za OPPN za poslovno-stanovanjsko sosesko Lorgerjeva domačija II., izdelal Hidrosvet d.o.o., Kidričeva ulica 25, 3000 Celje, št. elaborata 140/23, april 2024.

## **29. člen (varstvo tal)**

(1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnjah je potrebno zavarovati plodno zemljo pred uničenjem. Plodno zemljo, ki bo odstranjena pred gradnjo, se ustrezno deponira in uporabi za ureditev zelenih površin znotraj območja OPPN.

(2) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala se omeji in prepreči emisije prahu. S teh površin se prepreči tudi odtekanje vode.

(3) Upošteva se izdelano Geološko geotehničnega poročila o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja in odvodnjavanja za OPPN Prah v Šmarju pri Jelšah, izdelal Geo-Svet Ana Marinc s.p., Cesta na Ostrožno 85, 3000 Celje, št. poročila 7-1/2023, januar 2023.

## **30. člen (varstvo pred hrupom)**

(1) Obravnavano območje s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju razvrsti v III. stopnjo varstva pred hrupom, obravnavano območje s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske pa v II. stopnjo varstva pred hrupom, obravnavano območje s podrobnejšo namensko rabo prostora SB - stanovanjske površine za posebne namene razvrščeno v II. stopnjo varstva pred hrupom. Upošteva se mejne vrednosti, določene s predpisi, ki urejajo varstvo pred hrupom.

(2) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, je treba umestiti na ali v objekte tako, da pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa.

(3) Na območju ni dovoljeno umeščanje objektov oz. dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak.

(4) Strehe objektov se uredijo tako, da je na njihovo površino možno namestiti kolektorje za toplo vodo ali panele za pridobivanje električne energije, ki jih je treba prioriteto uporabljati za lastne potrebe.

(5) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- uporabljajo se delovne naprave in gradbeni stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- transportne poti na območje ureditve potekajo izven stanovanjskih območij;
- v primeru, da bi meritve hrupa v času gradnje pokazale preseganje dovoljenjih ravni hrupa, je potrebno zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe, pri čemer imajo prednost ukrepi zmanjšanja emisije hrupa – zmanjša se število strojev, ki delujejo sočasno.

### **31. člen** **(osončenje in osvetlitve)**

Pri vseh prostorih za bivanje in delo je treba zagotoviti naravno osvetlitev skladno z veljavnimi predpisi. Kot osončen šteje tisti prostor, v katerem sončni žarki 21. decembra vsaj eno uro osvetljujejo sredino okenske površine. Pri določanju osončenja je kot ovire potrebno upoštevati okoliški teren in stavbe.

### **32. člen** **(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

Zunanja razsvetljava se uredi tako, da ne povzroča svetlobnega onesnaževanja. Vse svetilke se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla.

### **33. člen** **(ravnanje z odpadki)**

- (1) Vse stavbe se vključijo v sistem gospodarjenja z odpadki, skladno z občinskim odlokom.
- (2) Na obravnavanem območju se izvaja redni odvoz odpadkov.
- (3) Za enostanovanjske stavbe se prevzemna mesta predvidijo za vsako stavbo posebej.
- (4) Za večstanovanjske in turistične stavbe se predvidi ustrezno velik prostor za skupne posode (EKO otok) ob cesti C, kjer je predvideno obračališče.
- (5) Prevzemna mesta se predvidijo na svojem zemljišču ali v bližini vozne poti smetarskega vozila, skladno z določili občinskega odloka o zbiranju določenih vrst komunalnih odpadkov.
- (6) Cesta A se zaključi z obračališčem za vozila komunalne službe. Obračališče je izvedeno v obliki črke T z najmanjšim zunanjim radijem 6,6 m skladno z določili tehničnega pravilnika o ravnanju z odpadki.
- (7) Vozna pot smetarskega vozila se smatra le občinska javna cesta, če je normalno prevozna za specialno komunalno vozilo v gabaritih 3,0 m širine in 4,0 m višine ter da izpolnjuje pogoje nosilnosti za osno obremenitev 6 ton.

### **34. člen** **(ohranjanje narave)**

- (1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot ali zavarovanih območij z naravovarstvenim statusom.
- (2) Pri predvidenih zasaditvah je treba upoštevati izključno avtohtone drevesne in grmovne vrste s prevladujočimi listavci, ki so rastišču v tem območju primerni.
- (3) Površine, namenjene zelenih površinam, ki bodo v času gradnje razgaljene, je potrebno ponovno zatraviti oz. zasaditi.

IX. POGLAVJE  
REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI,  
VARSTVO PRED POŽAROM

**35. člen**  
**(varstvo pred poplavo)**

(1) Obravnavano območje je locirano na obstoječih travnatih površinah ob vodotoku Potok izpod Barbare v naselju Šmarje pri Jelšah, na vzhodni strani vodotoka. Na območju so bili v preteklosti izvedeni ukrepi na potoku (projektna dokumentacija: »Rekonstrukcija kanaliziranega dela potoka izpod Barbare, št. proj. 19/22,PID, Hidrosvet d.o.o., julij 2022«).

(2) Izdelana je Hidrološko – hidravlična analiza za OPPN za poslovno-stanovanjsko sosesko Lorgerjaeva domačija II., izdelal Hidrosvet d.o.o., Kidričeva ulica 25, 3000 Celje, št. elaborata 140/23, april 2024. Iz zaključkov analize sledi, da se območje OPPN nahaja izven dosega visokih voda, kar pomeni da so skladno z Uredbo dovoljene vse CC-SI klasifikacije in vse dejavnosti in da je gradnja predvidenih stavb sprejemljiva, dodatni celoviti ukrepi za zmanjšanje poplavne ali erozijske ogroženosti niso potrebni, dolvodno ali gorvodno se situacija ne spreminja.

(3) Zadrževanje meteornih voda z območja OPPN je predvideno s posameznimi zadrževalnimi bazenom ter izpustom preko vodotesnega internega kanalizacijskega omrežja v obstoječi vodotok.

(4) Pri iztoku padavinskih odpadnih voda v vodotok ne smejo izpustne glave padavinskih odpadnih vod segati v svetli profil struge. Oblikovane morajo biti pod naklonom brežin. Na območju iztokov mora biti struga ustrezno zavarovana pred vodno erozijo.

(5) Vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se skladno s predpisi o varstvu voda lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga izda pristojna institucija.

(6) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.

(7) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode.

(8) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

(9) Pri načrtovanju, odvajanja in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

(10) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja.

**36. člen**  
**(varstvo pred potresom)**

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v  $a_g = 0.15g$ .

**37. člen**  
**(zaklanjanje)**

Gradnja zaklonišč ali ojačitev prve plošče ni potrebna.

**38. člen**  
**(varstvo pred požarom)**

(1) Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje zelene površine in interne prometne površine.

(2) Voda za gašenje požarov se zagotovi iz obstoječega in načrtovanega vodovodnega omrežja, predvidi se na podlagi požarnega elaborata v projektni dokumentaciji.

(3) Zunanje stene in strehe stavb se načrtuje in gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.

(4) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

**39. člen**  
**(erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)**

(1) Območje OPPN ni erozijsko, plazljivo in plazovito ogroženo.

(2) Za vsak objekt, ki je skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost, opredeljen kot zahtevni ali manj zahtevni objekt, je potrebno predhodno pridobiti in upoštevati geološko-geotehnične pogoje za gradnjo.

(3) Pri nadaljnjem načrtovanju in izvajanju gradenj je potrebno upoštevati pogoje Geološko geotehničnega poročila o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja in odvodnjavanja za OPPN Prah v Šmarju pri Jelšah, izdelal Geo-Svet Ana Marinc s.p., Cesta na Ostrožno 85, 3000 Celje, št. poročila 7-1/2023, januar 2023. Iz zaključka poročila izhaja, da se zaradi izredno heterogene sestave preperine v fazi projektiranja naredi ločeno geološko poročilo z morebitnimi dodatnimi geološko-geomehanskimi raziskavami za predvidene večje objekte (predvsem večstanovanjske stavbe), takrat pa se določi način in globina temeljenja ter ureditev širše okolice. Glede na globino kompaktne osnove geolog predlaga, da so objekti s kletnimi etažami vkopani v pobočje. V času izkopov in temeljenja ter vseh zemeljskih del je potrebno zagotoviti geotehnični nadzor.

(4) Glede na globino kompaktne osnove na predlog geologa, naj se objekti s kletnimi etažami vkopani v pobočje.

**40. člen**  
**(razlitje nevarnih snovi)**

V območju OPPN ni pričakovati razlitja olj.



## **X. POGLAVJE NAČRT PARCELACIJE**

### **41. člen (parcelacija)**

Posameznim novim objektom so opredeljene nove gradbene parcele in so razvidne iz grafičnega dela OPPN.

### **42. člen (gradbena parcela)**

(1) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji oziroma je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Velikost in oblika gradbenih parcel je razvidna iz grafičnega dela OPPN, številka lista 0.4 Ureditvena situacija in prečni prerezi.

(2) Načrt parcelacije je okvir za nadaljnje projektiranje. Parcela se določi ob upoštevanju kakovosti obstoječih podatkov in v okviru dopustnih odstopanj, ki jih določajo predpisi s področja evidentiranja nepremičnin.

(3) Investitor mora pred posegom s predpisanim geodetskim postopkom urediti še neurejene meje med svojimi in sosednjimi zemljišči ter zemljišči javnega dobra in postaviti morebitne manjkajoče mejnike. Stroški vseh postopkov bremenijo investitorja OPPN. V kolikor bo v času gradnje prišlo do poškodovanja obstoječih mejnikov, jih je dolžan investitor nemudoma vzpostaviti po predpisanih geodetskih postopkih.

(4) Pred izdajo uporabnega dovoljenja za katerikoli objekt na območju OPPN morajo biti v naravi postavljeni in vidni vsi mejniki med območjem OPPN in sosednjimi zemljišči ter zemljišči javnega dobra, za kar mora investitor občinskemu oddelku za okolje in prostor dostaviti uradno geodetsko skico vseh mejnikov.

## **XI. POGLAVJE ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **43. člen (etapnost)**

(1) Načrtovane prostorske ureditve se lahko izvajajo etapno po posameznih objektih. Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo, pri čemer je potrebno upoštevati tudi potrebne odstranitve in prestativte. Posamezna etapa ne sme onemogočati ali spreminjati skupne končne zasnove prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter zunanjih ureditev.

(2) Gradnja notranje mreže GJI lahko poteka v fazah.

## **XII. POGLAVJE DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE**

#### **44. člen** **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

Za zagotavljanje varnosti in kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške,
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti,
- sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- v času gradnje zagotoviti nemoteno komunalno in energetsko oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode,
- vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

### XIII. POGLAVJE VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

#### **45. člen** **(dopustna odstopanja)**

(1) Pri realizaciji podrobnega načrta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika, s katerimi se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Odstopanja od tehničnih rešitev ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih posegajo ta odstopanja.

(2) Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:

- spremembe tlorisnih gabaritov ob upoštevanju faktorjev, sprememba mikrolokacije objektov (zamik, orientiranost ipd.) in drugačno arhitekturno oblikovanje v mejah opredeljene gradbene meje,
- pri povečanju in zmanjšanju tlorisnih gabaritov ter pri spremembi mikrolokacije objektov se ne sme zmanjševati v OPPN določenih odmikov od parcelnih mej, ki so obvezni in odmikov od vodov gospodarske javne infrastrukture skladno z veljavno zakonodajo,
- sprememba kote tal pritličja, opredeli se v projektni dokumentaciji zunanje ureditve glede na vzdolžni profil načrtovane ceste in je praviloma 20 cm nad koto dovozne ceste,
- spremembe namembnosti stavb:
  - iz 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe v 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
  - iz 11100 Enostanovanjske stavbe v 11210 Dvostanovanjske stavbe
  - iz stavb za turistično dejavnost v 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev ali 11100 Enostanovanjske stavbe. Sprememba namembnosti je možna samo za vse objekte v okviru celega območja znotraj ene gradbene parcele.

(3) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.

XIV. POGLAVJE  
USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

**46. člen**  
**(prenehanje veljavnosti)**

Po prenehanju veljavnosti OPPN (ko se ureditve realizira v celoti) se opredelijo ustrezne enote urejanja prostora s podrobnejšimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki se vključijo v občinski prostorski načrt.

XV. POGLAVJE  
KONČNE DOLOČBE

**47. člen**  
**(prenehanje veljavnosti prejšnjega prostorskega akta)**

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju zemljišč s parcelnimi številkami 1501/1, 1501/2, 219/4, 219/18, 219/35, 219/36, 219/37 in 219/34, vse k.o. Šmarje pri Jelšah, preneha veljati Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorigerjeve domačije (Uradni list RS, št. 59/14). Na tem območju se od uveljavitve tega odloka dalje uporabljajo določbe tega odloka.

**48. člen**  
**(vpogled)**

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled pri pristojnih službah Občine Šmarje pri Jelšah in na Upravni enoti Šmarje pri Jelšah.

**49. člen**  
**(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne republiške in občinske inšpekcijske službe.

**50. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka: 3503-0005/2022-23

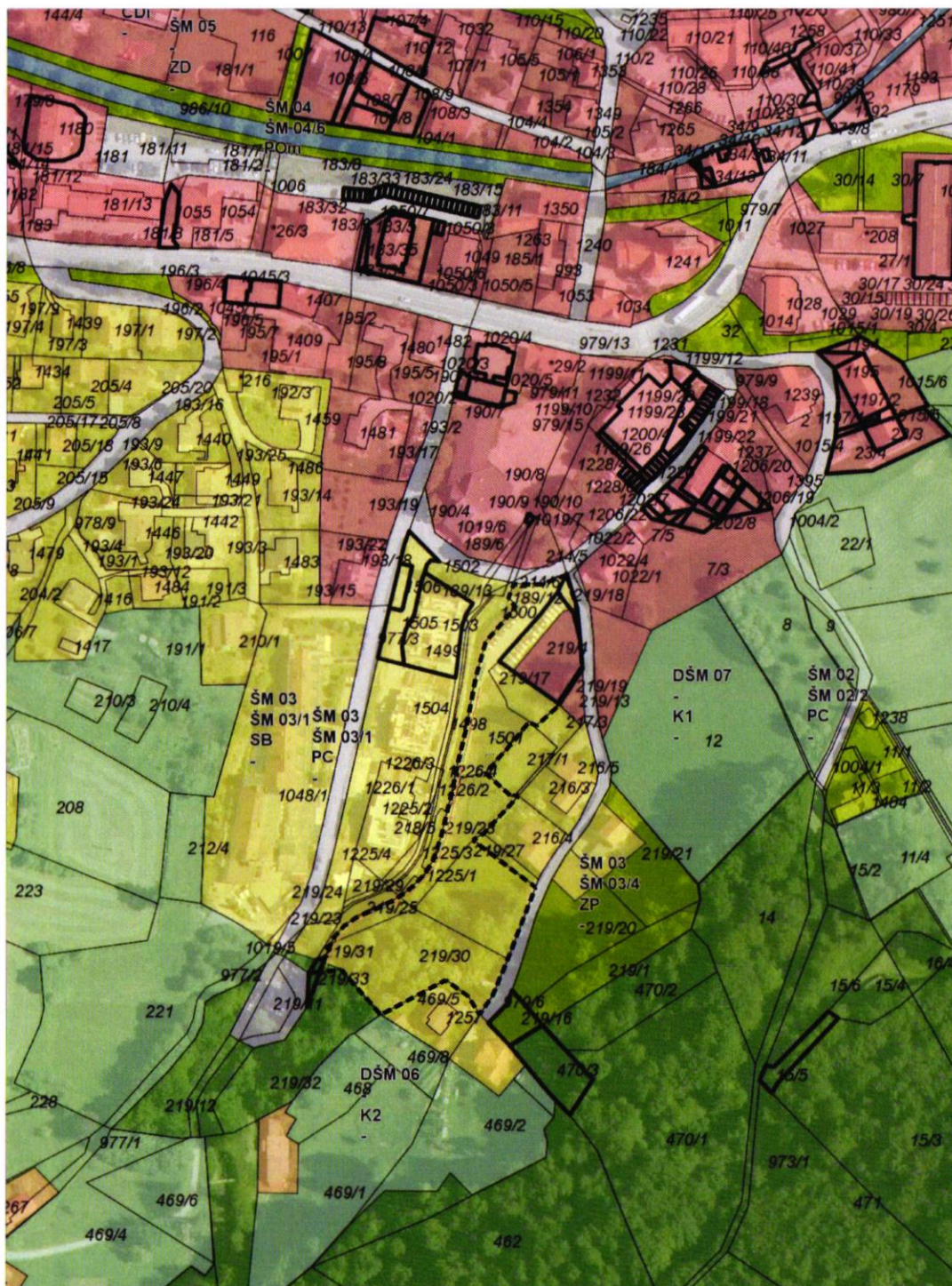
Šmarje pri Jelšah, dne

Župan  
občine Šmarje pri Jelšah  
Matija Čakš

## II. GRAFIČNI DEL

1.2	IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA S PRIKAZOM MEJE OBMOČJA	M 1:2000
1.2	IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA OPPN LORGERJEVA DOMAČIJA I.	M 1:1000
2	OBMOČJE OPPN Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM IN INVENTARIZACIJO	M 1:500
3	PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI	M 1:5000
4	UREDITVENA SITUACIJA IN PREČNI PREREZI	M 1:500
5	GEODETSKA KOTIRANA SITUACIJA Z NAČRTOM PARCELACIJE	M 1:500
6	SITUACIJA S PRIKAZOM GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	M 1:500
7	PRIKAZ UREDITEV, POTREBNIH ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA MARAVE	M 1:500
8	PRIKAZ UREDITEV, POTREBNIH ZA OBRAMO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	M 1:500

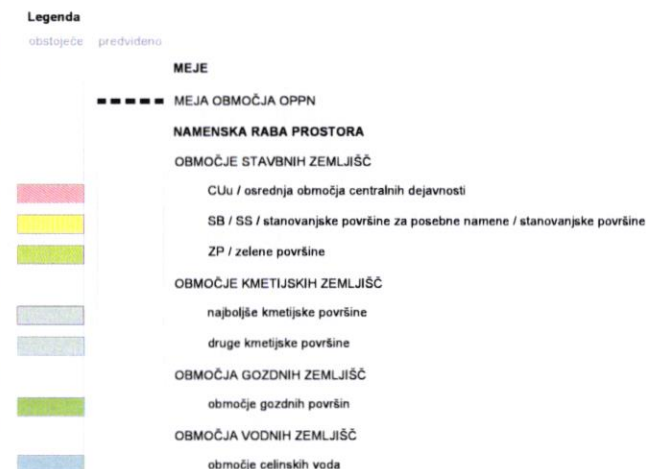




**OPPN ZA POSLOVNO STANOVANJSKO SOSESKO  
- LORGERJEVA DOMAČIJA II.**

## IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA

Občinskega prostorskega načrta Občine Šmarje pri Jelšah  
s prikazom meje območja OPPN



<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 48px; margin-right: 10px;">AD</div> <div> <b>arhitekturno delo</b>  <b>Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.</b>  <b>Serčerjeva 10a, 3000 Celje</b> </div> </div>		številka risbe:	<b>List 01.1</b>
Pobudnik:	<b>zasebni</b>		
Pripravljaliec:	<b>Občina Šmarje pri Jelšah</b> , Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah		
Naziv načrta:	<b>OPPN ZA POSLOVNO STANOVANJSKO SOSESKO – LORGERJEVA DOMAČIJA II.</b>		
Faza projekta:	<b>PREDLOG</b>		
Izdelovalec:	<b>AD arhitekturno delo</b> , Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p., Šerčerjeva 10A, 3000 Celje		
Odgovorna vodja izdelave OPPN:	<b>Aleksandra Dobrotinšek Trateški</b> , univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0498		
Številka projekta:	<b>129/23</b>	datum:	<b>marec 2026</b>
		merilo:	<b>M 1:2000</b>





**IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA**  
Občinskega podrobnega prostorskega načrta za  
izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorigerjeve domačije  
(Uradni list RS, št. 59/14)

MEJE

MEJA OBMOČJA OPPN, območje razveljavitve veljavnega OPPN iz leta 2014



<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <h1 style="margin: 0;">AD</h1> <p style="margin: 0;">arhitekturno delo Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p. Serčerjeva 10a, 3000 Celje</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>številka risbe:</p> <h2 style="margin: 0;">List 01.2</h2> </div> </div>	
Pobudnik:	<b>zasebni</b>
Pripravljalec:	<b>Občina Šmarje pri Jelšah</b> , Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah
Naziv načrta:	<b>OPPN ZA POSLOVNO STANOVANJSKO SOSESKO – LONGERJEVA DOMAČIJA II.</b>
Faza projekta:	<b>PREDLOG</b>
Izdelovalec:	<b>AD arhitekturno delo</b> , Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p., Šerčerjeva 10A, 3000 Celje
Odgovorna vodja izdelave OPPN:	<b>Aleksandra Dobrotinšek Trateški</b> , univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0498
Številka projekta:	<b>129/23</b>
datum:	<b>marec 2026</b>
merilo:	<b>M 1:1000</b>



OPNN ZA POSLOVNO STANOVAJSKO SOSESKO  
- LORGERJEVA DOMAČIJA II.

[illegible]

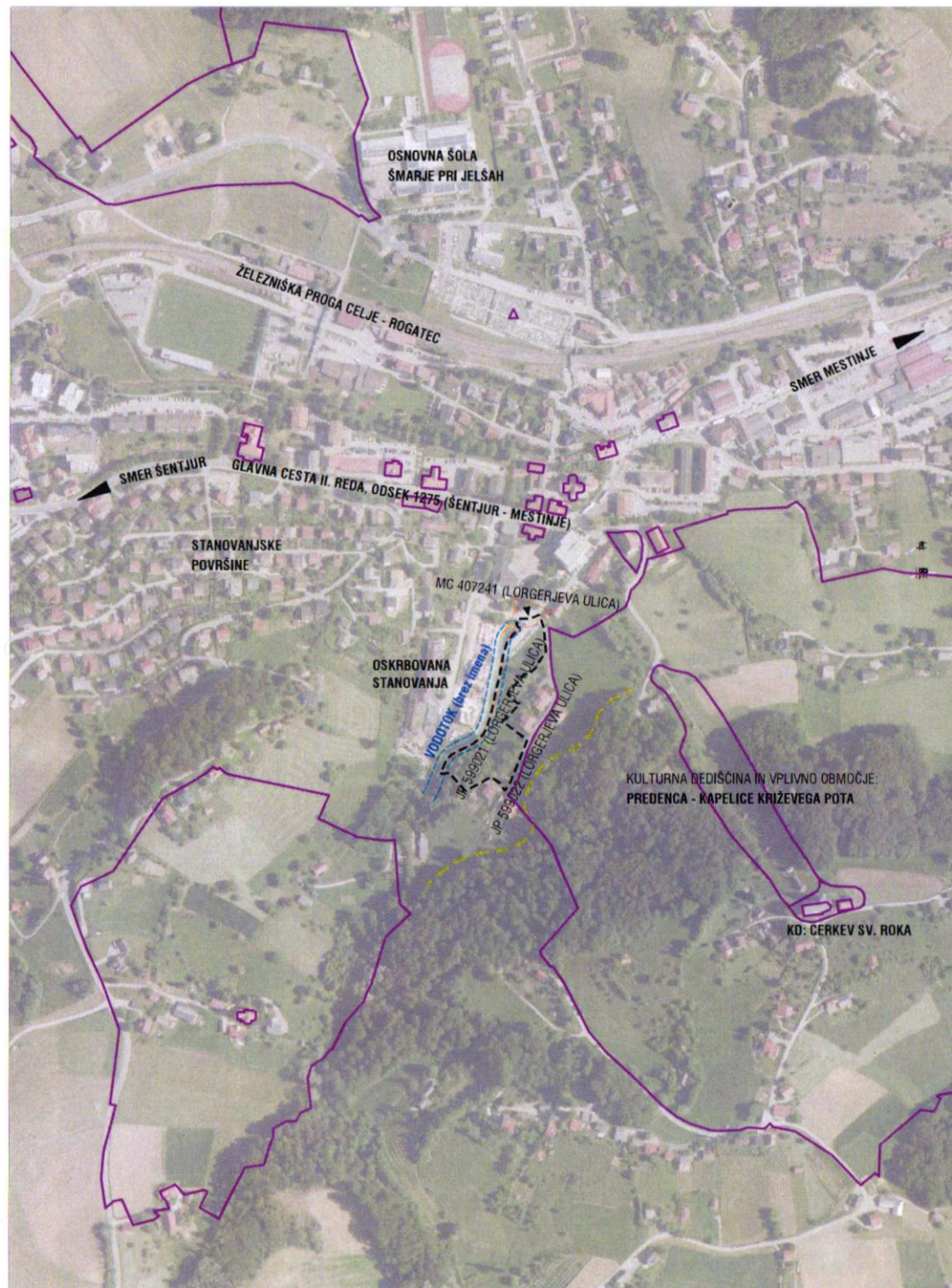






## OPPN ZA POSLOVNO STANOVANJSKO SOSESKO - LORGERJEVA DOMAČIJA II.

Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji



### Legenda

obstoječe predvideno

#### MEJE

MEJA OBMOČJA OPPN

SMERI BLIŽNJIH NASELJIJ

OBSTOJEČI (GLAVNI) DOSTOP

#### NAMENSKA RABA PROSTORA

POPLAVNO OGROŽENA OBMOČJA\*

območje razreda preostale poplavne nevarnosti

območje razreda srednje poplavne nevarnosti

območje razreda majhne poplavne nevarnosti

OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

območja kulturne dediščine

obstoječi vodotok 2. reda

varovanje gozdnega roba

\* povzeto po Hidrološko hidravlični študiji za območje OPPN (izdelal Hidrosvet d.o.o., Kidričeva ulica 25, 3000 Celje, št. elaborata 140/23, april 2024)

AD arhitekturno delo  
Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p.  
Šerčerjeva 10A, 3000 Celje

številka  
risbe: **List 03**

Pobudnik: **zasebni**

Prilavljalec: **Občina Šmarje pri Jelšah, Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah**

Naziv načrta: **OPPN ZA POSLOVNO STANOVANJSKO SOSESKO – LORGERJEVA DOMAČIJA II.**

Faza projekta: **PREDLOG**

Izdelaovalec: **AD arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p., Šerčerjeva 10A, 3000 Celje**

Odgovorna vodja  
izdelave OPPN: **Aleksandra Dobrotinšek Trateški, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0498**

Številka projekta: **129/23**

datum: **marec 2026**

merilo: **M 1:5000**





