

3. Izhodišča za pripravo OPPN

3.1 Uvod

V skladu s 126. členom ZUreP-3 odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodišč za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudo investitorja priprave OPPN. Če usmeritev za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 129. člena ZUreP-3.

Priprava OPPN temelji na odločitvah lastnika zemljišč ter na usmeritvah iz Odlok o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22; v nadaljevanju: OPN).

Podrobna namenska raba zemljišč znotraj EUP ME 07 je SS - površine ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.

Izhodišča za pripravo OPPN so usmeritve iz 6. člena in 7.člena, Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22; v nadaljevanju: OPN):

6. člen

Celotno območje občine je razdeljeno na enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP), ki se ponekod delijo še na manjša območja (v nadaljevanju: pod EUP). Posamezna EUP oziroma pod EUP je zaključeno območje, za katero so določeni namenska raba, prostorski izvedbeni pogoji in obveznost izdelave OPPN.

7. člen – Preglednica 1: Prikaz členitve občine na EUP in pod EUP

NA - Mestinje

EUP - ME 07

PNRP - SS

PA - OPPN* (predviden občinski podrobni prostorski načrt)

urb. tip - N1/2/4

stavb. tipi - A1/1

FZ - 0,4

ZP - 30

Usm. OPPN/poseb. dol. - točka (3) 55. člena

Izhodišča za pripravo OPPN so usmeritve iz 3. točke 16. člena (urbanistični tipi) Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22; v nadaljevanju: OPN)

3) Območja s prepoznavnim vzorcem pozidave (N1 in OP1):

- Pri umestitvi novih objektov je potrebno upoštevati velikostna razmerja in razporeditev obstoječih objektov v EUP oziroma pod EUP ter druge značilne poteze v prostoru (razpoznavne gradbene linije, parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov, prostorsko pomembnejše naravne prvine), pri čemer je potrebno zagotavljati ustrezno prometno opremljenost območja. Upoštevanje določil se določi na osnovi analize območja EUP oziroma pod EUP, s katero se utemelji umestitev načrtovanih objektov.

(3.2) Pri območjih tradicionalne pozidave (N1/2) je potrebno upoštevati še naslednja merila in pogoje:

- Pri podtipu pozidava po terenu (N1/2/4) je potrebno upoštevati značilno postavitvev objektov glede na teren. Praviloma mora biti daljša stranica stavbe postavljena vzporedno s plastnicami.

Izhodišča za pripravo OPPN so usmeritve iz 6. točke 18. člena (stavbni tipi) Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22; v nadaljevanju: OPN)

(6) Kot prostostoječa hiša (A1/1) se praviloma oblikujejo stanovanjske, gostinske, upravne in pisarniške stavbe, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, garažne stavbe in stavbe splošnega družbenega pomena ter večnamenske stavbe.

(6.1) Tradicionalna prostostoječa hiša (A1/1)

(6.1.1) Velikost

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

(6.1.2) Oblikovanje – splošno

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

(6.1.3) Oblikovanje strešin

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

(6.1.4) Oblikovanje fasad

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

(6.1.5) Drugo

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

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

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

Izhodišča za pripravo OPPN so usmeritve iz 3. točke 55. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22; v nadaljevanju: OPN)

Območje EUP z oznako ME 07:

(3.1) Vrste gradenj, ki so dovoljene do sprejetja predvidenega OPPN:

- dozidave in nadzidave obstoječih zakonito zgrajenih objektov
- gradnja objektov na mestu prej odstranjenih objektov, če je potrebna zaradi neustreznih tehničnih lastnosti obstoječih objektov
- gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe in pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov
- za gradnje iz prejšnjih alinej je potrebno upoštevati določila tega odloka, pri čemer za območje veljajo pogoji iz preglednice 1. v 7. členu odloka

(3.2) Usmeritve za izdelavo OPPN

(3.2.1) Dejavnosti

- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi

(3.2.2) Stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo

- maksimalni faktor zazidanosti: okvirno do 0,4
- minimalni dlež zelenih površin: praviloma vsaj 30%
- maksimalna etažnost: (K) + P + 1 + M

(3.2.3) Druge usmeritve

- območje se pretežno namenja individualni stanovanjski gradnji (prostostoječe hiše) z največ dvema stanovanjema na stavbo
- na posameznih zaključnih območjih je možno urediti tudi sklope strjene pozidave (gradnja v nizu). Gradnja sledi poteku plastnic.