

## **IDEJNA ZASNOVA – izhodišča**

**Ideja o gradnji oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah je nastala pred leti, zasnovana pa je bila na naslednjih bistvenih predpostavkah:**

- na razpoložljivi lokaciji v bližini Doma upokojencev zgraditi čim večje število oskrbovanih stanovanj, potrebe stanovalcev pa vezati na razpoložljivo infrastrukturo doma,
- poiskati možnost umestitve objekta oskrbovanih stanovanj v neposredno bližino doma,
- v največji možni meri izkoristiti obstoječo prometno ureditev lokacije,
- umestiti objekt na način, ki omogoča najboljše osončenje.

V času od nastanka ideje za gradnjo oskrbovanih stanovanj v Šmarju do danes so se bistveno spremenili normativi za zasnovo in oblikovanje bivalnih površin in obveznih skupnih prostorov, spremenile pa so se tudi navade in pričakovanja potencialnih uporabnikov.

**Analiza dejanskih potreb po oskrbovanih stanovanjih v Šmarju je pokazala na nekatere slabosti idejne zasnove, ki je bila osnova za sprejetje sedaj veljavnega OPPN:**

- preveliko število stanovanj z ozirom na potencialne potrebe,
- prevelika stavbna masa s prevelikim številom stanovanj preobremenuje lokacijo,
- preskromne zunanje površine za potrebe stanovalcev, ki so vezani izključno na okolje v neposredni bližini bivanja,
- zaradi omejenosti orientiranja bivalnih prostorov le v eni smeri je okrnjena možnost arhitekturne zasnove različnih tipov in velikosti stanovanj ter različnega standarda in opremljenosti stanovanj in skupnih prostorov,
- funkcionalne površine za potrebe stanovalcev s posebnimi potrebami so izrinjene na rob lokacije ...

**Z novo idejno zasnovo se v okviru pogojev in toleranc veljavnega išče:**

- zasnovo pozidave in število stanovanj v okviru racionalnih potreb, kar zagotavlja tudi ekonomsko upravičenost gradnje,
- potrebam stanovalcev funkcionalno in prijazno zasnovo stanovanj, skupnih prostorov in bivalnega okolja,
- v okviru pozidave zagotoviti dostopne in primerno opremljene zunanje površine (druženje, rekreacija, dodatna ponudba storitev), ki pritegnejo tudi druge ciljne skupine prebivalcev kraja (medgeneracijsko druženje),
- ohraniti primerno navezavo na dom upokojencev,
- z vidika stroškov gradnje uskladiti in racionalizirati vse posege, vezane na prestavitev potoka, komunalno, energetske in prometno infrastrukturo ter gradnjo oskrbovanih stanovanj.