

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 12
3240 Šmarje pri Jelšah

Datum: 08. 07. 2014

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

ZADEVA: PREDLOG

NASLOV: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Dobrava (Š12S1) – spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko sosesko Dobrava (Š12S1) - 1. in 2. obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za okolje in prostor

GRADIVO PREDLAGA: Jožef Čakš, župan

POROČEVALEC: Poročevalci: Peter Planinšek, tajnik občine
Radovan Romih, predstavnik izdelovalca RC planiranje d.o.o.,
Celje

PREDLOG SKLEPA:
Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Dobrava (Š12S1) – spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko sosesko Dobrava (Š12S1)

Jožef ČAKŠ,
ŽUPAN



Priloge:

- Obrazložitev točke
- Grafični prikaz urbanistične zasnove
- Predlog odloka



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Oddelek za okolje in prostor
Aškerčev trg 12
3240 Šmarje pri Jelšah

Datum: 08. 07. 2014

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

Zadeva: O D L O K o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosese Š12S1 – Dobrava, spremembe in dopolnitve OLN Dobrava.

I. KRONOLOGIJA POSTOPKA

Občina Šmarje pri Jelšah je marca 2014 sprejela Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosese Š12S1 – Dobrava, spremembe in dopolnitve OLN Dobrava (Uradni list RS, št. 23/2014). V sklepu je bila določena vsebina in obseg strokovnih podlag in drugih strokovnih gradiv ter postopkov, ki jih je treba opraviti v postopku priprave OPPN ter določeni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri pripravi OPPN ter morajo na osnutek OPPN podati smernice, k predlogu OPPN pa mnenja. Na osnovi predpisov s področja javnega naročanja je bil marca 2014 izbran izdelovalec OPPN, Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje. Izdelovalec OPPN je na osnovi Zakona o prostorskem načrtovanju pripravil gradivo za pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora in dopolnjeni osnutek za javno razgrnitev. OPPN je bil med 20. 05 in 03. 06. 2014 javno razgrnjen, 28. 05. 2014 pa je bila izvedena javna razprava. K dopolnjenemu osnutku OPPN ni bilo pripomb. V juniju 2014 je izdelovalec pripravil predlog OPPN in pridobil mnenja nosilcev urejanja prostora. V zakonskem roku so pozitivna mnenja posredovali:

- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje,
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino,
- Elektro Celje,
- OKP Rogaška Slatina in
- Telekom Slovenije

V zakonskem roku mnenj niso posredovali:

- Agencija RS za okolje, Oddelek območja v Celju,
- Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direktorat za infrastrukturo, Sektor za železnice,
- Zavod za gozdove Slovenije, OE Celje

II. NAMEN SPREMEMB IN DOPOLNITEV

Zaradi zmanjšanja potreb po gradnji novih stanovanjskih objektov, spremenjenih pogojih glede vrste stanovanjskih objektov in uskladitve z lastniki dela zemljišč, je Občina Šmarje pri Jelšah pristopila k spremembam in dopolnitvam OLN Dobrava - Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko sosese Š12S1 – Dobrava (v nadaljevanju OPPN).

Območje predvidene spremembe predstavlja del območja Š12S1, ki je v naravi nepozidani del južnega dela naselja Šmarje pri Jelšah. Zemljišče je v celoti namenjeno stanovanjski gradnji nizke gostote, zelenim površinam ter potrebni prometni, energetska, teleprenosni in komunalni infrastrukturi (gospodarska javna infrastruktura – GJI). Velikost območja obravnave je približno 6,86 ha, od tega je velikost območja sprememb in dopolnitev 1,52 ha.

III. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV

Urbanistična, krajinska in arhitektonska zasnova

Urbanistična in krajinska zasnova območja izhaja iz oblike in lega območja (reliefnih značilnosti, površinskega pokrova, obstoječe rabe, parcele, oblike in lege sosednjih parcel in dovoznih cest, arhitekturna zasnova pa poleg opisanega izhaja iz oblike in lege obstoječih objektov. Oboje je skladno s pogoji iz odloka OLN Dobrava.

Prostorske ureditve - spremembe, ki se načrtujejo s tem OPPN so:

Spremembe, ki so predmet OPPN so:

- območje, ki je v veljavnem prostorskem aktu opredeljeno kot K1 ter obsega del parcele št. 22, k.o. Bobovo, na njem pa je predvidena gradnja 5 prostostoječih stanovanjskih hiš, se izloči iz dosedanjega območja prostorskega akta;
- območje, ki je v veljavnem prostorskem aktu opredeljeno kot K4 ter obsega del parcele št. 16/1, k.o. Bobovo, na njem pa je predvidena gradnja 10 vrstnih stanovanjskih hiš se spremeni tako, da se namesto vrstnih hiš predvidi 5 prostostoječih stanovanjskih hiš;
- območje, ki je v veljavnem prostorskem aktu opredeljeno kot K5 ter obsega del parcel št. 123/1 in 137, k.o. Šmarje pri Jelšah, na njem pa je predvidena gradnja 5 večstanovanjskih hiš, 4 prostostoječe stanovanjske hiše, nadomestni gospodarski objekt (kiosk) in prizidek k obstoječi hiši se spremeni tako, da se namesto treh večstanovanjskih hiš predvidi 5 prostostoječih stanovanjskih hiš;
- del območja, ki je v veljavnem prostorskem aktu opredeljeno kot K5 ter obsega del parcel št. 122/2, 121/3 in 121/4, k.o. Šmarje pri Jelšah se izloči iz dosedanjega območja prostorskega akta.

Na podlagi navedenega predlagamo Občinskemu svetu Občine Šmarje pri Jelšah, da v skladu s 94. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 135/2010) sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Š12S1 – Dobrava, spremembe in dopolnitve OLN Dobrava.

Pripravila:

mag. Anita Reich

Višja svetovalka II



Peter Planinšek, univ.dipl.inž.arh.
Vodja oddelka za okolje in prostor



PRILOGE:

- usklajen predlog
- grafični del (zazidalna situacija)

Na podlagi 61. a člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 106/10-ZUPUDPP-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12 ZUPUDPP-A, 109/12), 16. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 35/10) ter Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Š12S1 – Dobrava, spremembe in dopolnitve OLN Dobrava (Uradni list RS, št. 23/2014) je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah na seji dne sprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Š12S1 – Dobrava – Spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko sosesko Š12S1 – Dobrava

1. člen

(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o prostorskih sestavinah dolgoročnega plana Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 88/04 in 118/04) in Odlokom o Strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 87/2010) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko sosesko Š12S1 – Dobrava (Spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko sosesko Š12S1 – Dobrava, v nadaljevanju OPPN), ki ga je pod št. 735/14 izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje.

2. člen

(1) S tem odlokom se spremeni Odlok o Občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko sosesko Š12S1 – Dobrava (Uradni list RS, št. 113/07 z dne 11. 12. 2007)

3. člen

(obseg ureditvenega območja)

Spremeni se 3. člen odloka tako, da se ta glasi:

(1) Ureditveno območje OPPN obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih se izvedejo trajni objekti (območje objektov in naprav) in parcele oziroma dele parcel, ki so potrebni za izvedbo OPPN (območja vodnogospodarskih ureditev, območja za izgradnjo in prestavitve prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez).

(2) Meja območja OPPN poteka preko ali po mejah parcel številka:

- na vzhodu – po vzhodnem robu parcel št. 123/1, *179/0, seka parcelo št. 980/1, vse k.o. Šmarje pri Jelšah ter po vzhodnem in zahodnem robu parcele 681/3, k.o. Bobovo;
- na severu – v smeri vzhod zahod seka parcele št. 22/0, k.o. Bobovo, po severozahodnem robu parcel št. 4/4, 11/5, 12/2, 18/5, 18/7, 18/8, 11/9, 11/4, vse k.o. Bobovo ter seka parcelo št. 11/3, k.o. Bobovo;
- na zahodu – po vzhodnem robu parcel 893/11, 89/7, 90/6, 893/9, 893/6, vse k.o. Dvor in 14/3, k.o. Bobovo (Dvorski potok)
- na jugu – po severnem robu parcele št. 999/1, k.o. Šmarje pri Jelšah (železnica).

(3) Ureditveno območja obsega naslednje parcele oziroma dele parcel navedene po katastrskih občinah (d – pomeni del parcele):

- parc. št. 133/0, 137/0, 123/1, *179, 129/1, 134/1, 123/4, *204, *205, 999/3, 990/3, *288, 999/2, 134/2, d-980/1, d-999/1, vse v k.o. Šmarje pri Jelšah;

- parc. št. 14/1, 694/0, 16/1, 18/6, 11/6, 11/3, 11/4, 16/2, 18/3, *116/0, 18/2, *102/0, 18/5, 12/2, 11/5, *117/0, 4/4, *73/0, 23/3, 19/0, *118/0, 23/1,*72/0, 681/3, 14/2, 14/4, 893/10, 89/8, 18/10, 18/9 in 18/8, vse v k.o. Bobovo.

(4) Površina ureditvenega območja OPPN znaša 68.600 m² oziroma ca 6,86 ha.

(5) Meja ureditvenega območja OPPN je določena s karto Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije v merilu M 1:1000, ki je sestavni del OPPN.

4. člen

(pogoji za arhitektonsko oblikovanje objekta)

(1) Spremeni se 4. odstavek 8. člena odloka tako, da se ta glasi:

Individualni prosto stoječi objekti so tlorisno zasnovani pravokotno, z daljšo stranico vzporedno s plastnicami. Dimenzije objektov so 12,00–15,00 x 8,00–10,00 m. Večstanovanjski objekti so tlorisno zasnovani okvirnih dimenzij 17,00 x 17,00 m (+/-10%).

(2) Spremeni se 5. odstavek 8. člena odloka tako, da se ta glasi:

Z izgradnjo individualnih prosto stoječih objektov je priporočljiva gradnja tipskih objektov najmanj za območje enega kareja.

(3) Spremeni se 6. odstavek 8. člena odloka tako, da se tabela nadomesti z novo.

Tabela: Okvirne bruto površine stanovanj in skupnih prostorov

	bruto stanovanjska površina (m ²)	
	individualni objekti	večstanovanjski objekti
klet	96 - 120	256
pritličje	96 - 120	256
etaža I	/	256 – 512
mansarda	60 - 80	179
skupaj	256 - 320	947 - 1203

5. člen

(pomožni objekti)

Za 8. členom se doda nov člen, ki se glasi:

(1) Na območju OPPN je dopustna gradnja nekaterih novih, obnova in preoblikovanje (rekonstrukcija) nekaterih obstoječih nezahtevnih in enostavnih objektov. Vrsta pomožnih objektov, dopustna velikost, način gradnje in rabe ter drugi pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da se objekt lahko šteje za pomožni objekt, je določena z veljavnimi predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost. Poleg tega morajo biti za postavitev pomožnih objektov upoštevani še pogoji iz veljavnega občinskega prostorskega načrta (OPN).

(2) Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov sledi oblikovanju stanovanjskih objektov, fasade objektov so ometi svetle barve, možna je uporaba namenskih fasadnih plošč, lesenih elementov. Strehe objektov so praviloma dvokapnice z naklonom cca 25⁰ – 30⁰, možna je tudi izgradnja enokapnic z naklonom strešin cca 10⁰-20⁰ ali ravnih streh.

6. člen

(urejanje odprtega prostora)

(1) Spremeni se 2. odstavek 10. člena odloka tako, da se briše besedna zveza »in vrstnih objektov«.

7. člen
(parkirne površine)

(1) Spremeni se 1. odstavek 13. člena odloka tako, da se ta glasi:
V kareju K5 so ob stanovanjskih objektih tipa vila blok ob dovozni cesti zgrajena parkirna mesta, pri čemer je potrebno zagotoviti najmanj 1,5 PM/stanovanjsko enoto. Skupno število parkirnih mest je 36, od tega mora biti ustrezno število le-teh prilagojenih za invalide.

8. člen
(urejanje voda)

(1) Spremeni se 2. odstavek 15. člena odloka tako, da se ta glasi:
Odvajanje odpadnih voda in toplote v površinske vode je izvedeno na način in pod pogoji, ki jih določa Zakon o vodah in predpisi na področju varstva okolja (64. člen Zakona o vodah, ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02). Odvajanje in čiščenje odpadnih vod je urejeno v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 88/11, 8/12 in 108/13) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07).

(2) Spremeni se 5. odstavek 15. člena odloka tako, da se ta glasi:
Padavinske vode s streh in utrjenih površin bodo odvajane v padavinsko kanalizacijo ter preko suhega zadrževalnika velikosti 322 m³ v obstoječi Dvorski potok. Izpust mora biti načrtovan tako, da ne sega v svetli profil vodotoka, iztočna glava mora biti oblikovana pod naklonom brežine vodotoka, območje iztoka pa ustrezno zavarovano pred vodno erozijo. Fekalne odplake bodo odvajane preko obstoječe kanalizacije na ČN Šmarje pri Jelšah.

9. člen
(varovanje kulturne dediščine)

Spremeni se 21. člen odloka tako, da se ta glasi:

(1) Ureditveno območje OPPN se nahaja znotraj razglašene območja arheološkega spomenika EŠD 1400 Zastranje – arheološko najdišče Grobelce. Vsi posegi v prostor se izvajajo skladno z rezultati opravljenega intenzivnega arheološkega pregleda in vrednotenje terena s testnimi jarki iz leta 2007.

(2) Pri vseh posegih v zemeljske plasti na ureditvenem območju OPPN stanovanjske soseske Š12S1 Dobrava Šmarje pri Jelšah se upoštevajo smernice Ministrstva za kulturo št. 35012-41/2014/4 z dne 13. 05. 2014, ki med drugim določajo, da se izvedejo predhodne arheološke raziskave – arheološke raziskave ob gradnji, ki morajo biti vključene v terminski plan izvedbe gradbenih del. V primeru odkritja intaktnih arheoloških najdb arheološke raziskave ob gradnji nemudoma preidejo v arheološka izkopavanja.

10. člen
(varstvo voda)

Spremeni se 1. odstavek 25. člena odloka tako, da se ta glasi:

(1) Odvajanje odpadnih voda iz območja urejanja mora biti urejeno skladno s pogoji, določenimi v Uredbi o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 88/11, 8/12 in 108/13) in v Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07).

11. člen
(požarna varnost)

Spremeni se 3. odstavek 27. člena odloka tako, da se ta glasi:

(1) Način varovanja pred požarom za objekte in dobrine bo opredeljen v PGD projektu in bo skladen z določili zakona s področja varstva pred požarom in pravilnikom, ki določa požarno varnost v stavbah ter pravilnikom, ki določa zasnovo in študijo požarne varnosti manj zahtevnih in zahtevnih objektov.

12. člen

(1) Vsa ostala določila Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko sosesko Š12S1 – Dobrava (Uradni list RS, št. 113/07 z dne 11. 12. 2007) ostanejo v veljavi.

13. člen

Odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.
Šmarje pri Jelšah, dne _____

Župan Občine Šmarje pri Jelšah
Jožef Čakš