

**OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH**  
Aškerčev trg 12  
3240 Šmarje pri Jelšah

Datum: 8.07.2014

**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 IZGRADNJO OSKRBOVANIH STANOVANJ NA OBMOČJU LORGERJEVE DOMAČIJE – 1. in 2. OBRAVNAVA**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Oddelek za gospodarstvo Občine Šmarje pri Jelšah

**GRADIVO PREDLAGA:** Jožef Čakš, župan

**POROČEVALEC:** mag. Zinka BERK, vodja oddelka za gospodarstvo  
g. Radovan Romih, univ.dipl.inž.kraj.arh. RC Planiranje Celje

**PREDLOG SKLEPA:**

Občinski svet občine Šmarje pri Jelšah sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije.

Priloge:

- obrazložitev,
- odlok o OPPN,
- zazidalna situacija.



Jožef ČAKŠ

ŽUPAN

**OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH**  
**Oddelek za gospodarstvo**

Datum: 8.7.2014

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

**Zadeva: Predlog odloka o OPPN za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije - obrazložitev**

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta je gradnja oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije v Šmarju pri Jelšah.

Predmet obravnave je:

- umestitev objekta oskrbovanih stanovanj z dnevnim centrom in sobami za socialno ogrožene
- komunalna in prometna ureditev območja
- ureditev pripadajočih zunanjih površin (utrjenih in zelenih površin, regulacija potoka).

Območje obravnave se nahaja na južnem robu osrednjega dela naselja Šmarje pri Jelšah, ob dovozni cesti k obstoječemu domu upokoencev, ki je v neposredni bližini na zahodni strani.

V predvidenem objektu so oskrbovana stanovanja z dnevnim centrom in sobami za socialno ogrožene. V objektu je 84 do 87 stanovanj v dveh velikostih, eno ali dvo posteljnih.

Aktivnosti za izgradnjo oskrbovanih stanovanj so se praktično pričele izvajati v letu 2008, ko smo v proračun in v načrt razvojnih programov uvrstili pridobitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPP) za domačijo Lorgerjevo. Za izvedbo postopka izdelave OPPN smo podpisali pogodbo z Razvojnim centrom Planiranje, d.o.o. iz Celja, ki ga zastopa g. Radovan Romih.

V postopku pridobivanja OPPN smo k sodelovanju poleg izbranega izvajalca RC Planiranje, d.o.o. iz Celja povabili še dve priznani projektantski hiši in sicer Studio list, d.o.o. iz Celja in API, d.o.o. iz Ljubljane. Vsak je na osnovi naših izhodišč in želja, pripravil svojo varianto idejne zasnove. Podjetje API je pripravilo dve različici. Vse projektne zasnove so bile na našo zahtevo izdelane fazno.

Izdelane so bile štiri variante projekta in sicer:

- Varianta A: Studio list, odgovorni projektant g. Marjan Čebela;
- Varianta B: RC Planiranje, zanj Arhitekturni atelje Celje, odgovorna projektanta ga.Vera Turnšek Klepej;
- Varianta C in D: API, odgovorni projektant g. Uroš Birsa.

Podrobna predstavitev vseh predlaganih variant idejnih zasnov za gradnjo oskrbovanih stanovanj je bila širše predstavljena v dvorani Kulturnega doma v Šmarju, dne 26. novembra

2008, kamor so bili vabljeni tudi svetniki. Na predstavitvi so sodelovali vsi navedeni projektanti.

Vse variante projekta je obravnaval tudi Odbor za komunalno dejavnost na seji dne 16. decembra 2008 in sprejel stališče da so s prostorskega vidika vse štiri variante sprejemljive, z vidika funkcionalne povezave na obstoječi Dom upokojencev in z vidika racionalne in fazne gradnje, pa se je odbor najbolj zavzel za varianto D, podjetja API, kjer je potrebno prestaviti potok.

Občinski svet je obravnaval vse predlagane variante na svoji seji dne 29. januarja 2009 in se zavzel za varianto D, po kateri je potrebno izvesti korekcijo vodotoka. Sklep o izbrani varianti je služil vsem nadaljnjim aktivnostim v postopku pridobivanja in sprejemanja OPPN. Dne 20. marca 2009 je bil, s strani župana, izdan Sklep o začetku priprave OPPN za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije.

Javna razgrnitev osnutka OPPN je potekala od 2. avgusta 2010 do 3. septembra 2010. V času javne razgrnitve je dne 30. avgusta 2010 potekala javna obravnavna osnutka OPPN.

Na podlagi teh obravnav je izdelovalec OPPN pristopil k pridobivanju pogojev in mnenj soglasjedajalcev. Največ težav je bilo pri pridobivanju soglasja s strani ARSA, na čigar soglasje smo čakali več kot 2 leti.

Na podlagi vseh izvedenih postopkov projektiranja in pridobivanja soglasij je izdelovalec OPPN predložil v sprejemanje Odlok o OPPN za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije, ki ga Občinskemu svetu predlagamo v potrditev po skrajšanem postopku.

Pripravila:  
mag. Zinka BERK



Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B in 108/09) ter 30. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 41/99, 91/01) je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah na seji dne.....sprejel

**ODLOK  
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU  
ZA IZGRADNJO OSKRBOVANIH STANOVANJ NA OBMOČJU LORGERJEVE DOMAČIJE**

**I. SPLOŠNI DOLOČBI**

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

(1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o prostorskih sestavinah dolgoročnega plana Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. list RS št. 88/04 in 118/04) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije (v nadaljnjem besedilu: podrobni načrt).

(2) Podrobni načrt je izdelal Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, pod številko projekta 420/08.

**2. člen  
(vsebina odloka)**

(1) Ta odlok določa območje podrobnega načrta, 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.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu podrobnega načrta, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled na Občini Šmarje pri Jelšah.

**II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

**3. člen  
(predmet podrobnega načrta)**

(1) Območje podrobnega načrta se nahaja na južnem robu osrednjega dela naselja Šmarje pri Jelšah, ob dovozni cesti k obstoječemu domu upokojeencev.

Po prostorskih sestavinah dolgoročnega plana Občine Šmarje pri Jelšah je obravnavano območje opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč (območje za stanovanjsko gradnjo in območje za šport in rekreacijo), delno kot območja površinskih voda in delno kot območje storitvenih, proizvodnih in trgovskih dejavnosti ter stanovanj.

(2) Prostorske ureditve, ki se načrtujejo s tem podrobnim načrtom, so:

- umestitev objekta oskrbovanih stanovanj z dnevnim centrom in sobami za socialno ogrožene,
- komunalna in prometna ureditev območja,
- ureditev pripadajočih zunanjih površin (utrjenih in zelenih površin, regulacija potoka).

**4. člen  
(odstranitve objektov)**

Na območju podrobnega načrta se odstrani pet objektov (en stanovanjski objekt in štirje pomožni objekti).

### III. OBMOČJE PODROBNEGA NAČRTA

#### 5. člen (območje podrobnega načrta)

(1) Meja območja obravnave je na severni strani niz parkirišč južno od Kulturnega doma, na vzhodu obstoječe križišče z Lorgerjevo ulico, južneje pa delno robovi obstoječih parcel stanovanjskih objektov in delno Lorgerjeva ulica. Na jugu poteka meja po robu stavbnih zemljišč, na zahodu po vzhodnem robu dovozne ceste k obstoječemu domu upokojujencev.

(2) Območje podrobnega načrta obsega parcele oziroma dele parcel št. 189/3, 190/3, 214/1, 217/1, 217/2, 1019/1 – del, 218/1, 218/2, 218/3, 218/4, 218/5, 219/4 – del, 219/6, 219/15, 219/17, 219/18 - del, \*1/1, \*1/2, \*2, 977/3 - del, 979/6 – del, 979/12 – del, 190/4 – del, 214/3 – del, 1022/3 – del; vse k. o. Šmarje pri Jelšah. Površina območja meri 1.49 ha.

(3) Obseg območja podrobnega načrta je razviden iz grafičnega načrta št. 2 Situacija obstoječega stanja z območjem podrobnega načrta in inventarizacijo.

(4) Za izvedbo navezav ureditev načrtovanih s podrobnim načrtom na obstoječo in predvideno gospodarsko infrastrukturo bodo potrebni tudi posegi na zemljišča zunaj podrobnega načrta kolikor se v postopku priprave projektne dokumentacije gospodarske javne infrastrukture, na podlagi strokovno preverjenih rešitev, izkaže za to potrebno.

### IV. PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO S PODROBNIM NAČRTOM

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

(1) Območje meji na zahodu na stanovanjsko območje za posebne namene (dom upokojujencev), na severu na območje storitvenih, proizvodnih in trgovskih dejavnosti ter stanovanj. Na vzhodu se stikuje z območjem enostanovanjskih objektov. Južno od območja so kmetijske in gozdne površine.

(2) Območje podrobnega načrta se navezuje na sosednja območja preko obstoječe dovozne ceste k domu upokojujencev preko Rakeževe ulice in Aškerčevega trga na regionalno cesto Celje – Rogaška Slatina. Na vzhodni strani bo potekala peš povezava, ki bo povezovala obravnavano območje s centrom naselja Šmarje pri Jelšah.

#### 7. člen (namembnost območja podrobnega načrta)

(1) Predvidena dejavnost je stanovanjska za posebne namene.

(2) V predvidenem objektu so oskrbovana stanovanja z dnevnim centrom in sobami za socialno ogrožene. V objektu je 84 do 87 stanovanj v dveh velikostih, eno ali dvo posteljnih.

#### 8. člen (dopustni posegi)

Na območju podrobnega načrta so dopustni posegi:

- gradnja novega objekta (objekt oskrbovanih stanovanj),
- dozidave objekta do maksimalnih gabaritov, določenih z dopustnimi odstopanji,
- postavitve nadstrešnice za osebna vozila na predvidenem parkirišču na vzhodni strani dovozne ceste,
- odstranitve objektov,
- redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela,
- rekonstrukcija objektov,
- gradnja gospodarske infrastrukture,
- prometna ureditev,
- urejanje utrjenih zunanjih in zelenih površin,
- prestavitve in regulacija struge potoka,

- postavitve sončnih elektrarn,
- ob objektu je dovoljeno izvesti nezahtevne objekte za lastne potrebe in enostavne objekte za lastne potrebe.

#### **9. člen (pogoji in usmeritve glede lege in velikosti objektov)**

- (1) Zasnova umestitve objekta sledi mehki ulični pozidavi kulturnega doma in se prilagaja obstoječemu prometnemu omrežju kot omejitvi v obravnavanem prostoru, orientiran je vzporedno z dovozno cesto.
- (2) Tlorisni gabariti:
  - oblika pravokotna, sestavljena iz šestih lamel in treh vmesnih komunikacijskih jeder, ki so zasnovana v manjšem medsebojnem zamiku
  - skupni največji tlorisni gabarit je 115.34 m x 16.40 m.
- (3) Etažnost objekta: delno K+P+1 in delno K+P+2, s tem da se po daljši stranici zniža za eno etažo zaradi padca terena.
- (4) Kota pritličja predvidenega objekta 0.00 m je 236.96 m nadmorske višine. Višina strehe je 8.95 m nad koto tal pritličja.

#### **10. člen (oblikovanje objektov)**

- (1) Fasada se oblikuje sodobno z uporabo enostavnih pravokotnih rastrov. Uporabljeni materiali so omet, les, beton, steklo ali sodobni obložni materiali, poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih toplih zemeljskih barv.
- (2) Izvede se ravna streha, deloma ozelenjena.
- (3) Oblikovanje nadstrešnice za osebna vozila mora biti enovito in skladno z oblikovanjem objekta varovanih stanovanj.

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

- (1) Dostop do območja je po obstoječi dovozni cesti do doma upokojencev. Vzdlž dovozne ceste se izgradi 58 parkirnih mest. Med parkiriščem in objektom se uredi peš povezava z dostopi do komunikacijskih jeder objekta.
- (2) Struga potoka se regulira in v blagem loku spelje mimo predvidenega objekta. Brežina potoka se uredi in izkoristi kot naravni ambient. Ob strugi so sprehajalne poti, klopi za posedanje, možnost rekreacije, brvi, tolmun. Na mestu, kjer potok ponikne, se uredi večja parkovna površina. Ob potoku se lahko dodatno uredi enega ali več manjših bajerjev kot parkovni element, obenem pa kot zadrževalnik plavin.
- (3) Višinska razlika terena se premosti preko zunanjega stopnišča na južni strani objekta ter preko notranjih stopnišč oz. dvigal v komunikacijskih jedrih objekta.
- (4) Južno od objekta se uredi prostor za rekreacijo na prostem in balinišče.
- (5) Ob stanovanjih v etaži na terenu se uredijo atriji. Ob peš poteh se zasadijo drevesa in grmovnice. Ostale zelene površine se zatravijo.
- (6) Parkirišč ni dovoljeno ograjevati.

## V. POGOJI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

### 12. člen

#### (splošni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro)

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture na območju podrobnega načrta so:

- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti obstoječo komunalno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo na kraju samem,
- trase komunalnih, energetskih, telekomunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur,
- dopustne so spremembe tras posameznih infrastrukturnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše in racionalnejše izrabe prostora,
- dopustne so delne inčasne 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, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- dopušča se uporaba alternativnih virov za energetske oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

### 13. člen

#### (cestno omrežje)

Dostop do območja podrobnega načrta je preko Rakeževe in Lorderjeve ulice. Dostop do objekta oskrbovanih stanovanj je po obstoječi dovozni cesti do doma upokojencev.

### 14. člen

#### (parkirne površine)

Vzdolž obstoječe dovozne ceste do doma upokojencev na zahodni strani predvidenega objekta je predvidenih 58 parkirnih mest, od tega 10 parkirnih mest za invalide.

### 15. člen

#### (vodovodno omrežje)

- (1) Preko območja predvidenega objekta poteka javno vodovodno omrežje PEHD 90, ki se pred izgradnjo objekta prestavi izven območja predvidene gradnje.
- (2) Priključek objekta se izvede iz cevovodov PEHD 90. Za vsako lamelo stavbe se predvidi merilno mesto v vodomernem jašku ustreznih dimenzij. Potek vodovodnega priključka z merilnim mestom se obdela v projektni dokumentaciji.
- (3) Na projektirano vodovodno omrežje se namestijo nadzemni hidranti za zagotovitev požarne varnosti.

### 16. člen

#### (kanalizacijsko omrežje)

- (1) Padavinske odpadne vode se odvajajo v vodotok preko zadrževalnega bazena deževnih vod volumna 120 m<sup>3</sup>, ki se uredi ob severovzhodnem vogalu predvidenega objekta v podzemni izvedbi. Izpust se izvede v kanaliziran potok, za preprečitev morebitnega negativnega povratnega vpliva visokih vod se lahko izvede žabja zaklopka oziroma druga vrsta iztočne glave z onemogočenim povratnim tokom. Onesnažene padavinske vode iz manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale preko peskolovov in lovilcev olj.
- (2) Komunalne odpadne vode se odvajajo v obstoječo javno kanalizacijo.

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

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

(1) Preko območja podrobnega načrta potekajo SN podzemni vodi, položeni v kabelsko kanalizacijo, VN kablovod in NN kablovod.

(2) Na območju podrobnega načrta ni zadostnih kapacitet električne energije za napajanje predvidenega objekta. Izvede se nadomestna TP Dom upokoencev ob obstoječi TP Dom upokoencev, na parceli št. 221, k.o. Šmarje pri Jelšah. Transformatorska postaja bo montažno betonske tipske izvedbe, dimenzij 3.36 m x 2.16 m, z vgrajenim transformatorjem max 1 x 630 kVA. Obstoječa transformatorska postaja na Al jamboru se odstrani. Ureditev je zunaj območja podrobnega načrta.

(3) Energija za napajanje objekta je na voljo na NN zbiralkah nadomestne TP 20/0.4 kV Dom upokoencev.

(4) Izvede se nov SN kablovod 20 kV tip NA2XS(F)2Y 3 x (1 x 70 – 150 mm<sup>2</sup>) od predvidene TP do obstoječega betonskega droga. Obstoječ kablovod se odstrani.

(5) Predvideni NN izvodi iz TP 10(20)/0.4 kV se izvedejo s kablji tipa E-AYY (AY2Y) – J 4 x (35 do 150)SM +1.5 RE mm<sup>2</sup>. Znotraj območja podrobnega načrta se kablovodi položijo v kabelsko kanalizacijo.

(6) Pri nadaljnjem načrtovanju (PGD in PZI) dokumentacije je potrebno upoštevati že izdelano idejno rešitev elektrifikacije obravnavanega območja.

#### **18. člen (javna razsvetljava)**

Javna razsvetljava je obstoječa, ustrezati mora določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja. Vgradijo se varčne sijalke.

#### **19. člen (omrežje elektronskih komunikacij)**

(1) Na območju podrobnega načrta poteka obstoječe TK omrežje.

(2) Priključevanje objektov se podrobneje obdela v PGD, PZI dokumentaciji.

#### **20. člen (plinovodno omrežje)**

Na območju podrobnega načrta ni plinovodnega omrežja.

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

(1) Predviden vir ogrevanja je plin (iz rezervoarjev za utekočinjeni naftni plin) ali plin v kombinaciji z geotermalno energijo.

(2) Pri projektiranju in gradnji novega objekta se upošteva normative in tehnične predpise za učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.



## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

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

Območje podrobnega načrta leži zunaj registriranih in zavarovanih območij kulturne dediščine. Pri izvajanju podrobnega načrta je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

### **23. člen (varovanje okolja)**

#### **(1) Hrup**

Območje obravnave sodi v II. stopnjo varstva pred hrupom, kjer ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa, saj gre za stanovanjsko območje. Upošteva se mejne vrednosti, določene s predpisi, ki urejajo varstvo pred hrupom.

#### **(2) Zrak**

Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpusti plinov gradbenih strojev in transportnih vozil, mora investitor zagotoviti vlaženje materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu in preprečevati rznos materialov z gradbišča. Za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov se kot energetski vir za oskrbo s toploto predvidi plin, gradnja objekta se mora izvesti v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.

#### **(3) Vode**

Padavinske odpadne vode se odvajajo v vodotok preko zadrževalnega bazena v kanaliziran potok. Onesnažene padavinske vode iz manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale preko peskolovov in lovilcev olj. Komunalne odpadne vode se odvajajo v obstoječo javno kanalizacijo. Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upošteva predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

### **24. člen (odpadki)**

(1) Pri ravnanju z odpadki, nastalimi pri rušenju in gradnji objektov, je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki. Vse vrste nastalih odpadkov je potrebno ločeno zbirati in jih predati pooblaščenim zbiralcem oziroma predelovalcem ali odstranjevalcem,

(2) Način zbiranja in odvoz odpadkov se uredi skladno s predpisi, ki urejajo zbiranje in predajanje odpadkov.

(3) Posode za ločeno zbiranje odpadkov se postavi na ekološko tehnično brezhiben prostor ob severozahodnem vogalu objekta, ki se oblikuje skladno z oblikovanjem objekta (nadstrešnica, ograja). Dovoz do ekološkega otoka je po obstoječi dovozni cesti.

(4) Ob pešpoteh v parkovnem delu območja se namestijo enotno oblikovani koši za smeti.

**25. člen**  
**(varstvo gozdov)**

Območje podrobnega načrta meji na območje gozdov. Odmik predvidenega objekta od gozdnega roba je 55.00 m. Posamezni posegi v gozd so minimalni (ureditev nove struge prestavljenega potoka). Drevje, ki bi ga bilo potrebno za izvedbo zunanjih ureditev posekati, mora pred posekom evidentirati Zavod za gozdove, Krajevna enota Rogaška Slatina. Pri posegih se upoštevajo predpisi, ki urejajo sečnjo dreves.

**VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO**  
**TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM**

**26. člen**  
**(vodnogospodarski ukrepi)**

(1) Območje podrobnega načrta je potencialno poplavno ogroženo. Izdelana je hidrološko – hidravlična analiza, katere sestavni del so karte poplavne in z njimi povezane erozijske nevarnosti ter zasnova prestavitve potoka izpod Barbare (Hidrosvet d.o.o., št. projekta 33/12, november 2012). Ugotovljeno je, da predvideni posegi (izgradnja varovanih stanovanj in prestavitve vodotoka izpod Barbare) ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na območju podrobnega načrta in izven njega, ne povečujejo poplavne ogroženosti sosednjih objektov, vpliv načrtovanega posega v prostor ni bistven, predvideni posegi nimajo v primeru poplav škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča in ne povečujejo poplavne ogroženosti območja obdelave.

(2) Obstoječi Potok izpod Barbare se prestavi na vzhodno stran predvidenega objekta. Širina dna novega korita bo 1.00 m, brežine bodo v naklonu 1:1.5 in se utrdijo do višine 60 cm z lomljencem dimenzije 30 – 40 cm. Potok se na severnem delu novo kanalizira v dolžini 74.30 m s cevjo BC Ø1200, ki se priklopi na obstoječi kanal v jašku J1. Zgornji robovi brežin se prilagodijo obstoječemu terenu. Predvideni padec struge je enak obstoječemu.

(3) Na vtoku v kanaliziran del vodotoka se izvede grablje za nabiranje plavin.

(4) Za vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda je potrebno pridobiti vodno soglasje, skladno s predpisi, ki urejajo področje voda.

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

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

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

(1) Požarna varnost objektov je zagotovljena z dovozi za intervencijska vozila po obstoječi dovozni cesti in preko predvidenega javnega parkirišča. Varen umik je možen na zunanje površine, dovozne in parkirne površine. Odmiki objekta preprečujejo širjenje požara na sosednje parcele.

(2) Načrtovano je vodovodno in hidrantno omrežje z zagotovljeno zadostno količino vode za gašenje požarov skladno s predpisi, ki urejajo požarno varnost, na vodovodnem omrežju morajo biti nameščeni hidranti.

(3) Na osnovi izračuna požarne obremenitve je pri projektiranju in izvedbi objektov upoštevati takšne materiale in naprave, ki ustrezajo varnosti objekta in njegovih naprav pred požarom. Način varovanja pred požarom za objekt in dobrine se opredeli v PGD projektu na podlagi študije požarne varnosti.

**29. člen**  
**(erozivna in plazovita ogroženost)**

Območje podrobnega načrta ni erozivno in plazovito ogroženo.

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

Pri načrtovanju objektov, kjer obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, je treba načrtovati ustrezne tehnične rešitve in način gradnje, ki bodo preprečili razlitje nevarnih snovi.

**31. člen**  
**(zaščita pred vojnimi in drugimi nevarnostmi)**

Z zaščito ljudi in premoženja pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je potrebno kot dopolnilna zaščita ojačitev prve plošče nad kletjo.

**IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

**32. člen**  
**(etapnost)**

Izvedba prostorske ureditve lahko poteka v eni ali v treh etapah:

- prva etapa je regulacija potoka, izgradnja južne lamele objekta,
- druga etapa je izgradnja osrednje lamele objekta,
- tretja etapa je izgradnja severne lamele objekta.

V vsaki etapi se izvede pripadajoča gospodarska infrastruktura in zunanja ureditev.

**X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE**

**33. člen**  
**(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške.

(2) Poleg obveznosti iz predhodnih določil, morajo investitorji in izvajalci :

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske 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,
- zagotoviti nemoteno komunalno in energetske 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.

**XI. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

**34. 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 :

- Odstopanja v horizontalnih gabaritih objekta so lahko do +4.0 m, vertikalnih gabaritih do +1.50 m. Objekti so lahko manjših gabaritov.
- Ob potoku se lahko dodatno uredi enega ali več manjših bajerjev kot parkovni element, obenem pa kot zadrževalnik plavin.
- Pri prometnem, komunalnem in energetske urejanju prostora na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parameter, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja in če predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta podrobnega načrta.

## **XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA**

### **35. člen (prenehanje veljavnosti podrobnega načrta)**

Po končani izgradnji objektov, ureditev in naprav po tem odloku so dovoljena investicijsko vzdrževalna dela in rekonstrukcije objektov. Po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta se območju podrobnega načrta določi enota urejanja prostora s podrobnimi določili za posege in urejanje.

## **XIII. KONČNE DOLOČBE**

### **36. 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.

### **37. člen (nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

### **38. člen (veljavnost odloka)**

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

Št. ....

Šmarje pri Jelšah, dne.....

Župan Občine Šmarje pri Jelšah



LEGENDA

OBSTOJEČE	PREDVIDENO
	<b>MEJE</b>
	meja podrobnega načrta
	parcelna meja
	<b>OBJEKTI</b>
	objekt
	objekt oskrbovanih stanovanj (holam)
	etažnost
	vhod v objekt
	<b>ZIDANE POKRŠINE</b>
	tlakovane površine
	peščol
	dostop do starih stanovanj
	prostor za rekreacijo na prostem
	potništvo
	zunanj. stopnišče
	dostop
	potništvo
	<b>ZELENE POKRŠINE</b>
	drevesa
	gymnastič
	travnate površine
	obrij
	okrajšani stolci
	<b>VODNE POKRŠINE</b>
	vodne površine
	zaščitveni bazen visokih vod (120 m <sup>2</sup> )
	prilagodni pas (5 m od meje vodnega ravnišča)

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
 ZA IZGRADNJO OSKRBOVANIH STANOVANJ NA OBMOČJU  
 LORGERJEVE DOMAČIJE

Zaščitna situacija

PREDMET: občinski podrobni prostorski načrt za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije		ŠTEVILKA PROJEKTA: 42/03	 Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje Ulica XIV. divizije 14, Celje
NAROČNIK: občina Šentoroc na d.o.o. Šentoroc 100 12 2000 Šentoroc na d.o.o.			
VODJA PROJEKTA: RUDOLF RIBIČ, inšpektorja, ZPS BSH BA			MERILO: 1:500
ODGOVORNI PROJEKTANT: RUDOLF RIBIČ, inšpektorja, ZPS BSH BA			
PROJEKTANT: RUDOLF RIBIČ, inšpektorja, ZPS BSH BA			DATUM: DECEMBER 2012
ODRABLA: RUDOLF RIBIČ, inšpektorja			LIST ŠTEVILKA: 4