

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 12
3240 Šmarje pri Jelšah

Datum: 22.08.2017

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

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

NASLOV: POROČILO O DOSEDANJEM IZVAJANJU IN PREDLOG ZA NADALJEVANJE PROJEKTA IZGRADNJE OSKRBOVANIH STANOVANJ V ŠMARJU PRI JELŠAH

GRADIVO PRIPRAVIL: oddelek za gospodarstvo

GRADIVO PREDLAGA: Stanislav ŠKET, župan

POROČEVALKA: mag. Zinka BERK, vodja oddelka za gospodarstvo

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah se je seznanil z poročilom o dosedanjem izvajanju in predlogom za nadaljevanje projekta izgradnje oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah. Izvajanje projekta izgradnje oskrbovanih stanovanj se nadaljuje z ureditvijo območja v skladu s sprejetim Občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Priloga: poročilo o dosedanjem izvajanju projekta

Stanislav ŠKET

ŽUPAN



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 12
ŠMARJE PRI JELŠAH

Datum: 16.8.2017

OBČINSKEMU SVETU

**ZADEVA: POROČILO O DOSEDANJEM IZVAJANJU IN PREDLOG ZA
NADALJEVANJE PROJEKTA IZGRADNJE OSKRBOVANIH STANOVANJ V
ŠMARJU PRI JELŠAH**

Aktivnosti za izgradnjo oskrbovanih stanovanj so se pospešeno pričele izvajati v letu 2008, ko smo v proračun in v načrt razvojnih programov uvrstili stroške v zvezi s pridobitvijo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za domačijo Lorgerjevo. Za izvedbo postopka izdelave OPPN smo podpisali pogodbo z Razvojnim centrom planiranje, d.o.o. iz Celja. 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 celo dve različici. Vsem projektantom je bilo izhodišče izdelana projektna naloga, ki je nalagala projektantom: optimalno prilagoditev terenu, osončenju, dostopnosti, povezanost s Domom upokojencev, gradnjo majhnih enot, cca 30 m², prilagojenih za starejše, lastna kopalnica, kuhinja, sistem rdeči gumb, gradnja brez arhitektonskih ovir.

Predstavitev vseh variant je bila izvedena v Kulturnem domu, kamor so bili vabljeni tudi vsi svetniki, variante je obravnaval Odbor za komunalo, potrdil je varianto D in tudi **občinski svet je dne 29.1.2009 potrdil varianto D**, ki je zagotavljala najbolj optimalno varianto glede izrabe prostora, osončenja, povezanosti s obstoječim Domom upokojencev, fazne izgradnje ter zagotovitve urejenih parkovnih površin. Izbrana varianta je služila kot osnova vsem nadaljnjim aktivnostim pri pridobivanju in sprejemanju OPPN. Po tej varianti je bilo potrebno pridobiti soglasje ARSO zaradi potrebe po prestavitvi potoka, ki smo ga čakali 2 leti in končno **17. julija 2014 na OS potrdili OPPN**.

Nadaljnje aktivnosti občinske uprave so bile usmerjene v pridobivanje potencialnih soinvestitorjev, ter pri tem zagotoviti trajno namensko rabo načrtovanih stanovanj. Izvedba projekta je bila s finančnega vidika možna le s sofinanciranjem:

- Nepremičninskega sklada,
- zasebnih vlagateljev ali
- Stanovanjskega sklada RS.

Opravljenih je bilo več pogovorov s predstavniki nepremičninskega sklada in Stanovanjskega sklada RS.

OS je julija 2015 sprejel dva dokumenta: Oceno možnosti javno-zasebnega partnerstva ter Odlok o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta oskrbovana stanovanja, ki sta bila

osnova za izvedeno javno naročilo za izbiro izvajalca po konkurenčnem dialogu. Na razpis se je prijavil samo en ponudnik – GIC Gradnje iz Rogaške Slatine. Z izbranim ponudnikom smo več mesecev vodili konkurenčni dialog.

Kot smo že poročali je župan 12.9.2016 sprejel Odločitev o zavrnitvi ponudbe v postopku izbire izvajalca javno zasebnega partnerstva iz razloga, ker zadnja prejeta rešitev ni izpolnjevala zahtev javnega partnerja iz razpisa. Poročilo o poteku projekta je bilo podano v »Informaciji o izvajanju in predlogu za nadaljevanje projekta izgradnje oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah«, ki jo je OS obravnaval na seji **7. decembra 2016** in **soglasno sprejel sklep, da se s projektom nadaljuje v skladu s sprejetim OPPN-jem.** V sprejetem gradivu je bilo predlagano da se: pridobijo manjkajoča zemljišča, naročijo projekti in da se izvede prestavitev potoka in rušenje obstoječih objektov v skladu s sprejetim OPPN, spremeni idejni projekt iz leta 2010 zaradi upoštevanja določb Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj, ki je bil sprejet 2011 ter zmanjša število stanovanj zaradi realnosti investicije. Poleg tega so bila v osnutku proračuna za leto 2017 zagotovljena sredstva za PGD projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Ob tem naj poudarimo še naslednje: Tudi če ne bi bila potrebna prestavitev potoka, bi morali to območje urediti (odstraniti objekte, urediti – regulirati potok in območje ob potoku, sanirati plaz, ki ogroža cesto do Doma upokojujencev, zgraditi dovozno cesto, most preko potoka, dostop do Doma upokojujencev, dopolniti idejne projekte).

Dne 7.10.2016 je bila izdana naročilnica za izdelavo PGD projektov za prestavitev potoka in rušitev objektov na območju Lorgerjeve domačije za potrebe izgradnje oskrbovanih stanovanj.

V skladu s sprejetim sklepom OS smo sredstva za nadaljevanje projekta predlagali v proračunu za leto 2017, vendar je Občinski svet kljub nasprotovanju župana, sprejel amandma na podlagi katerega je bil projekt v celoti izločen iz proračuna za leto 2017.

Izdelava projektov za prestavitev potoka je bila takrat v zaključni fazi, zato naročila ni bilo možno več zaustaviti. Na to je bilo opozorjeno v obrazložitvi in predlogu župana za umik amandmaja k predlogu Odloka o proračunu Občine Šmarje pri Jelšah za leto 2017 z dne 17.1.2017 (priloga).

Projekti za prestavitev potoka in rušitev objektov so izdelani, znesek, ki smo ga morali poravnati za izdelavo PGD projektov pa znaša 13.603 eur (postavka 16003 Priprava investicijskih projektov). Za potrebe izdelave projekta je bilo potrebno izvesti še dodatne geološke raziskave, ki smo jih naročili v mesecu decembru, račun pa plačali 3.3.2017 v višini 4.233,40 eur (postavka 16026 Drugi stroški urejanja zemljišč). **Skupni stroški za pridobitev projektov prestavitve potoka in rušitev objektov znašajo tako 17.839,40 eur.**

Za prestavitev potoka in rušitev objekta smo pridobili informativno ponudbo, ki znaša 94.698 eur (ocena projektanta)

Prilagamo tudi ponudbo za izdelavo sprememb in dopolnitev OPPN za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije s strani Razvojnega centra Celje, Planiranje d.o.o, ki je bil izdelovalec sprejetega OPPN-ja. Znesek po ponudbi znaša

14.640 eur, po terminskem planu bi se sprememba OPPN-ja izvajala najmanj eno leto, če bi šlo vse idealno (ponudba je v prilogi). V primeru spremembe OPPN-ja bi bilo potrebno pridobiti tudi nove idejne projekte, ocenjujemo jih na cca **13.700 eur**.

Na decembrski seji je bila predstavljena situacija nove variante, ki predvideva gradnjo manjšega števila stanovanj v ločenih a funkcionalno povezanih stanovanjskih enotah. Izdelovalec te zasnove je Studio 73 iz Štor, ki je prikazal idejno zasnovo treh stavb, v vsaki stavbi je 12 stanovanj, v vsakem je možno bivanje dveh oseb, kar pomeni, da je največje možno število stanovalcev 72. Predračun za izdelavo IDZ znaša 14.640 eur, kar pa še ni plačano.

Osnovni namen tega poročila je presoja nadaljevanja izvajanja projekta oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah za katera je vedno več zanimanja in povpraševanj. Odločitev o nadaljevanju projekta je potrebno sprejeti pred pričetkom priprav na proračun za leto 2018. Omenimo še, da ima Stanovanjski sklad RS še vedno odprt razpis za sofinanciranje projektov izgradnje oskrbovanih stanovanj, na podlagi katerega bi bilo možno pridobiti 50 % vrednosti projektne dokumentacije in stroškov izgradnje stanovanj.

Zlatka Pilko je aprila predlagala prekinitev pogodbe o opravljanju začasnega dela, po kateri je koordinirala tudi projekt oskrbovanih stanovanj. Navedla je, da ne želi, da bi ona bila ovira oz. razlog za nadaljevanje tega izjemno pomembnega projekta. Vso dokumentacijo, vključno s poročilom o opravljenem delu v zadnjem letu v zvezi s projektom je predala Zinki Berk.

Ker je bil projekt začasno zaustavljen in z amandmajem umaknjen iz proračuna se v letošnjem letu ne izvajajo aktivnosti, ki so bile prvotno dogovorjene na seji v mesecu decembru 2016, lahko se izvaja samo razprava o nadaljevanju projekta.

Na svetnike OS se obračamo s pobudo, da se opravi razprava o dosedanjih aktivnosti ter da se izoblikuje predlog nadaljnje izvajanje projekta.

Pripravila:

mag. Zinka Berk

vodja oddelka za gospodarstvo



Župan:

Stanislav ŠKET



Priloge:

1. Obrazložitev in predlog za umik amandmaja k predlogu odloka o proračunu občine Šmarje pri Jelšah;
2. Ponudba za izdelavo sprememb in dopolnitev OPPN za izgradnjo oskrbovanih stanovanj;
3. Varianta IDZ projektantskega podjetja Studio 73 za izgradnjo manjšega števila oskrbovanih stanovanj;



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH

Datum: 17.1. 2017

Občinskemu svetu

ZADEVA: Obrazložitev in predlog za umik amandmaja k predlogu odloka o proračunu Občine Šmarje pri Jelšah za leto 2017

Spoštovane svetnice in svetniki!

Nasprotujem sprejetju amandmaja k odloku o proračunu Občine Šmarje pri Jelšah v drugi obravnavi v zvezi z izločitvijo projekta oskrbovanih stanovanj in predlagam, da projekt ostane v proračunu, saj bo sicer zastal za dlje časa, njegovo izvajanje se bo ponovno oddaljilo, nastali bodo novi stroški. Moj predlog utemeljujem z dejstvi, ki jih navajam v nadaljevanju.

Povzetek postopkov v zvezi z vodenjem projekta ureditve območja Lorgerjeve domačije in izgradnje oskrbovanih stanovanj.

1. **Leta 1999** je bil izvršen nakup stare Lorgerjeve domačije s pripadajočim zemljiščem velikosti 4.380 m² na podlagi sklepa OS dne 25.3.1999. V sklepu je bilo določeno da župan imenuje projektno skupino za določitev namembnosti in nadaljnjo ureditev območja.
2. **Leta 2008** je občina začela s postopkom določitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Lorgerjeve domačije. Postopek sprejemanja OPPN je potekal kar 6 let. Pogodba za izdelavo OPPN je bila sklenjena z RC Planiranje Celje, v postopku so sodelovali 3 projektanti, **ki so izdelali 4 variante ureditve območja in izgradnje oskrbovanih stanovanj** (Studio list iz Celja, RC Planiranje zanj Vera Turnšek Klepej in APi iz Ljubljana ki je izdelal dve varianti). Predstavitev vseh variant je bila izvedena v Kulturnem domu 26. novembra 2008. Odbor za komunalo je na seji 16.12.2008 podprl varianto D, po kateri je bila predvidena korekcija potoka. To varianto je podpiral tudi župan in občinska uprava. Varianto D je podprl tudi OS na seji 29.1.2009 (z enim glasom proti in 1 vzdržanim). Utemeljitev za sprejem variante D: Je najbolj sprejemljiva z vidika funkcionalne povezave na obstoječi Dom upokojencev in iz vidika fazne gradnje ter osončenja. Na podlagi izbrane variante, ki jo je izdelal API iz Ljubljane se je nadaljevalo sprejemanje OPPN-ja. Ta je bil **dokončno sprejet šele na seji 17.7.2014**. Samo na soglasje ARSO so čakali 2 leti.
3. Občinski Podrobni prostorski načrt je stopil v veljavo leta 2014. V svojem 4 letnem programu, ki ga so ga podpirali tudi člani moje liste, sem obljubil, da bom nadaljeval s projektom urejanja območja Lorgerjeve domačije in izgradnjo oskrbovanih stanovanj. Projekt smo vodili na podlagi sprejetega OPPN-ja. Odkupili smo potrebno zemljišče za prestavitev potoka in naročili projekte za prestavitev potoka in rušitev objekta, za kar je bilo potrebno pridobiti še dodatno geomehansko poročilo. Kot je znano smo poskušali projekt speljati preko JZP, a je bila ponudba nesprejemljiva ker ni vsebovala glavnega cilja to je izgradnjo stanovanj za najem.
4. **Na seji OS 7. decembra 2016 je bil soglasno sprejet sklep, da se aktivnosti v zvezi z izgradnjo oskrbovanih stanovanj nadaljujejo v skladu s sprejetim OPPN.**

V nadaljevanju je povzetek doslej nastalih stroškov v zvezi z ureditvijo območja Lorgerjeve domačije

I. Od leta 1999 do 2014

Aktivnost in izvajalec	Leto plačila	Višina stroška v EUR
1. Nakup Lorgerjeve hiše in pripadajočega zemljišča 4.380 m ²	1999	83.000
2. Izdelava OPPN-RC Planiranje	2008-2014	43.200
3. Izdelava IDZ - IDZ Studio list 11.880 eur - APi Ljubljana – 2 varianti 13.000 - IDZ RC Planiranje -1.140	2008-2009	25.020
4. Hidrološka analiza Hidrosvet	2010	4.310
5. Geodetske meritve - Mejaš	2009	423
6. Geoloske raziskave-geotehnično poročilo INI Ljubljana	2009	4.117
SKUPAJ	1999-2014	160.080

II. Nadaljevanje projekta v skladu s sprejetim OPPN

Aktivnost in izvajalec	Leto plačila	Višina stroška v EUR
1. Nakup zemljišča potrebnega za prestavitev potoka 2610 m ² po 8,4 eur na podlagi uradne cenitve (Strešek Edi in Štefanija)	2016	21.924
2. Naročilo projektov IDZ in PGD za prestavitev potoka in rušitev objektov. Projekti so v zaključni fazi Hidrosvet Celje	2017	15.725
3. PZI projekti za prestavitev potoka in rušitev objektov-še ni naročeno Hidrosvet Celje	2017	6.200
4. Geomehansko poročilo INI Ljubljana- izvedeno	2017	5.371
5. Naročilo spremembe IDZ v skladu s Pravilnikom o standardih in normativih za oskrbovana stanovanja in v okviru OPPN – v izvajanju	2017	13.700
SKUPAJ	2016-2017	62.920

PO ZGORNJIH PODATKIH BO V PROJEKT UREDITVE OBMOČJA LORGERJEVE DOMAČIJE IN IZGRADNJE OSKRBOVANIH STANOVANJ VLOŽENIH 223.000 EUR, AKTIVNOSTI V ZVEZI S TEM PA TEČEJO ŽE 17 LET.

Če bo amandma sprejet in bo projekt izločen iz proračuna, bo ponovno za dlje časa zastal, območje bo še dolgo ostalo neurejeno, nastali pa bodo visoki dodatni stroški.

Pridobili smo ponudbo za izdelavo sprememb OPPN-ja in terminski načrt. Sprememba OPPN-ja bi nas stala **14.640 eur**, izdelati bi bilo potrebno tudi novo IDZ, cena zanjo **13.700eur**. Skupni stroški spremembe OPPN-ja bodo znašali najmanj 28.340 eur. Po časovnici ponudnika bi sprememba OPPN-ja trajala najmanj 1 leto, če bi potekalo vse brez zapletov. Tudi če bo sprejeta odločitev, da se potok ne prestavi, bo potrebno vložiti sredstva v ureditev območja.

V proračunu za leto 2017 je potrebno na projektu zagotoviti vsaj sredstva za stroške, ki so nastali na podlagi aktivnosti, ki smo jih vodili na podlagi sprejetih odločitev, to je **35.000 eur**. Naročila smo sicer izdali iz drugih postavk v okviru Oddelka za okolje in prostor, pri pripravi proračuna pa smo jih prenesli na projekt izgradnje oskrbovanih stanovanj. **Občina bi morala imeti pripravljeno ustrezno projektno dokumentacijo, s katero bi se lahko prijavila na pričakovane razpise za pridobitev nepovratnih sredstev.**

Iz zgoraj navedenih razlogov predlagam članicam in članom OS, da amandma umakne in da projekt ostane v proračunu za leto 2017.

Župan:
Stanislav Šket



OBČINA
ŠMARJE PRI JELŠAH



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14

Prejeto: 06-01-237	Stg. z:
Številka zadeve:	Pril.:
	Vred.:

Telefon: 03/42 74 230
Telefax: 03/42 74 260
email: info@planiranje.rc-celje.si
www: planiranje.rc-celje.si

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
AŠKERČEV TRG 12

Naš znak: IP/RC-pon.št. 1/17

3240 ŠMARJE PRI JELŠAH

Datum: 5. 1. 2017

Zadeva:

Ponudba št. 1/17 za izdelavo sprememb in dopolnitev OPPN za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije

Na osnovi vašega povpraševanja vam pošiljamo ponudbo za izdelavo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na območju Lorgerjeve domačije (v nadaljevanju OPPN). Spremembe in dopolnitve predstavljajo umestitev novega objekta oskrbovanih stanovanj na spremenjeni lokaciji in spremenjene zunanje ureditve ter posledično razveljavitev veljavnega OPPN v celoti.

Projekt bo izdelan skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

I. OBMOČJE OBRAVNAVE

Območje obravnave obsega celotno območje OPPN, ki obsega ca 1.49 ha.

II. OBSEG PONUJENIH DEL

Izdelava OPPN

- Faza 1: Izdelava osnutka OPPN za razpis smernic nosilcev urejanja prostora, (30%),
- Faza 2: Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN za javno razgrnitev (40%),
- Faza 3: Izdelava predloga OPPN za pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora, (20%),
- Faza 4: Izdelava usklajenega predloga OPPN za sprejem na občinskem svetu in izdelava končnih izvodov OPPN po objavi odloka v uradnem glasilu (10%).

III. DELOVNA SKUPINA

Odgovorna vodja projekta: Irena Povalej, univ.dipl.inž.arh.

Sodelavci: Rado Romih, univ.dipl.inž.kraj.arh.
Matej Novak, univ.dipl.inž.arh.
Selma Čosić, inž.grad.

IV. TERMINSKI PLAN

	Faze	delovni dnevi	zadolžitev	
			občina	
	sklep župana in objava v uradnem glasilu		občina	
1.	izdelava osnutka OPPN za razpis smernic	15		RCPL
2.	pridobivanje smernic nosilcev urejanja prostora, pridobitev odločbe o potrebnosti izdelave CPVO	30*	občina	RCPL
3.	izdelava dopolnjenega osnutka OPPN za javno razgrnitev po prejemu smernic	15		RCPL
4.	javna razgrnitev in javna obravnava	30*	občina	
5.	priprava stališč do morebitnih pripomb v javni razgrnitvi		občina	
6.	sprejem stališč do pripomb v javni razgrnitvi (župan)		občina	
7.	izdelava predloga OPPN	10		RCPL
8.	pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora k predlogu	30*	občina	RCPL
9.	izdelava usklajenega predloga OPPN za sprejem po prejemu mnenj	10		RCPL
10.	sprejem odloka OPPN na občinskem svetu – I. branje		občina	
11.	sprejem odloka OPPN na občinskem svetu – II. branje		občina	
12.	objava odloka OPPN v uradnem glasilu		občina	
13.	izdelava končnih izvodov OPPN	5		RCPL

* zakonsko določeni roki

Roki so okvirni in se lahko spremenijo zaradi morebitnih usklajevanj. Pridobivanje smernic in mnenj skladno z zakonom pridobiva občina, lahko pa jih po pooblastilu občine pridobiva izdelovalec (RC PLANIRANJE). Določena dela (opravila) potekajo sočasno, zato je končni rok praviloma krajši. Osnova za izdelavo so podatki, ki so navedeni pod obveznosti naročnika.

V. CENA

Cena izdelave OPPN znaša:

		cena v EUR
1.	Izdelava OPPN skupaj delo in materialni stroški	12.000,00
2.	DDV 22%	2.640,00
3.	Skupaj z DDV	14.640,00

Cena zajema:

- izdelavo gradiva za pridobivanje smernic in mnenj,
- 1 izvod dopolnjenega osnutka OPPN za javno razgrnitev,
- 1 izvod predloga OPPN za sprejem na Občinskem svetu,
- 4 izvode končnega elaborata OPPN (mapa),
- 2 izvoda končnega elaborata v digitalni obliki (CD ali DVD),
- sodelovanje na javni razgrnitvi, usklajevalnih sestankih.

V ceni niso zajeti stroški morebitnih strokovnih podlag oz. idejnih zasnov, ki bi jih pogojevali nosilci urejanja prostora s smernicami (hidrološka študija, geologija, idejne zasnove za elektrifikacijo, okoljsko poročilo...) in vse ureditve zunaj meje območja obravnave.

Cena velja za izdelavo osnutka in predloga v primeru, da po javni razgrnitvi ni pripomb, ki bi bistveno vplivale na spremembo zasnove in popravke grafičnih prilog.

Način plačila:

- mesečne situacije po opravljenih fazah do 90%,
- obračun 100% ob predaji za sprejem z odlokom na občinskem svetu,
- rok plačila računov 30 dni,
- plačila se vršijo na TRR Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, št. SI 56 0510 0801 4666 683 odprt pri Abanki d.d.,
- za zamudo plačila si izvajalec pridržuje zaračunati zakonske zamudne obresti.

VI. VELJAVNOST PONUDBE

Veljavnost ponudbe je 60 dni.


VII. OBVEZNOSTI NAROČNIKA

- posredovanje sklepa o pripravi OPPN (osnova za pričetek naloge),
- posredovanje geodetskega načrta s certifikatom v digitalni in analogni obliki – reambuliran (s posnetimi obstoječimi podzemnimi in nadzemnimi energetskimi in komunalnimi vodi, širina posnetka ca 25 m od parcelne meje),
- posredovanje pooblastila občine za pridobivanje smernic, mnenj in odločbe o potrebnosti izvedbe CPVO,
- posredovanje idejne zasnove predvidenih objektov in ureditev ter drugih relevantnih podatkov za izvedbo naloge,
- posredovanje strokovnih podlag (študija poplavne ogroženosti in nevarnosti za predvideno stanje, idejne zasnove elektro omrežja, okoljsko poročilo...) v primeru potrebnosti izdelave (izhajajoč iz smernic nosilcev urejanja prostora).

Za naročilo se priporočamo in vas pozdravljamo.

Pripravila:
Irena Povalej,
univ.dipl.inž.arh.

Direktor:
Radovan Romih,
univ.dipl.inž.kraj.arh.

 Razvojni center
PLANIRANJE
d.o.o. CELJE

**OSKRBOVANA STANOVANJA
ŠMARJE PRI JELŠAH**

IZSEK IZ IDEJNE ZASNOVE

Investitor:

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 12, 3240 Šmarje pri Jelšah
k.o. Šmarje pri Jelšah, parc. št. 219/6, 219/7...

Avtor:

Studio 73 d.o.o.
Gregor Žohar, univ.dipl.ing.arh. ZAPS 1380

2017

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.

Zaključek:

Na osnovi teh izhodišč je nastala idejna zasnova, ki zajema 3 ločene komplekse z naslednjo vsebino:

- 12 stanovanj različnih dimenzij (max 24 stanovalcev)
- aneks v pritličju s prostori za druženje in spremljevalnimi prostori ter lastno kotlovnico na plin ali toplotno črpalko
- zunanji prostor za visoke grede na terasi aneksa v nadstropju
- povezavo zunanje terase aneksa z mostom preko parkirnega objekta direktno na pločnik pred domom upokojencev
- dvoetažni objekt z dvanajstimi vozili (6 pokritih na nivoju pritličja objekta in 6 nepokritih na nivoju ceste in pločnika pred domom upokojencev
- okolica objekta je neposredno povezana s predvideno prestavitvijo potoka
- ob potoku se uredijo sprehajalne poti, ki se navezujejo na predvidene objekte in dom upokojencev, ob poteh so nameščene klopi
- ozelenitev ob poteh nudi ustrezno senčenje
- poti so povezane s središčem naselja brez arhitekturnih ovir

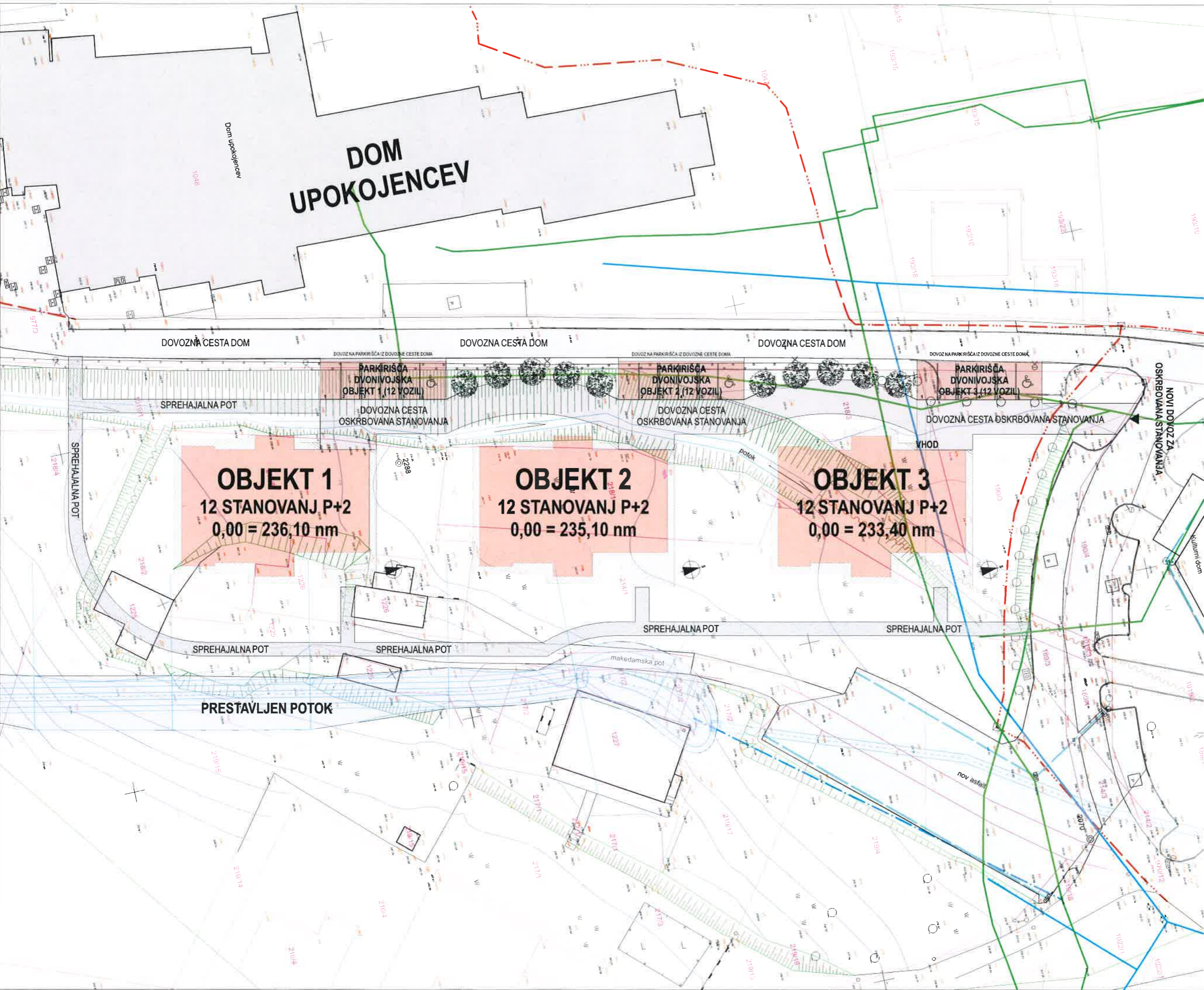
Objekti so umeščeni znotraj gabaritov veljavnega OPPN-ja.

Na predvidenem področju so boljši pogoji osončenja.

Z umestitvijo s prekinitvami med kompleksi omogočimo bistveno boljšo osvetlitev in sprostimo poglede iz doma upokojencev.

Objekti so umeščeni na raščeni teren s čimer se izognemo premikanju ogromnih količin zemljin, bivalne prostore pa povežemo na ozelenjeno okolico in ureditev okoli potoka.

V prilogi je tlorisna umestitev in študija osončenja.



ŠTEVILKA RISBE:

ARHITEKTURNA

MERILO:

OBJEKT:

INVESTITOR:

LOKACIJA:

VRSTA PROJEKTA:

VRSTA NAČRTA:

ŠTEVILKA PROJEKTA:

ODGOVORNI PROJEKTANT:

PROJEKTANT:

OPOMBE:

OSKRBOVANA STANOVANJA
ŠMARJE PRI JELŠAH
OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 12, 3240 Šmarje pri Jelšah

k.o. Šmarje pri Jelšah, parcelna št. 1000/1, 1000/2, 1000/3, 1000/4, 1000/5, 1000/6, 1000/7, 1000/8, 1000/9, 1000/10, 1000/11, 1000/12, 1000/13, 1000/14, 1000/15, 1000/16, 1000/17, 1000/18, 1000/19, 1000/20, 1000/21, 1000/22, 1000/23, 1000/24, 1000/25, 1000/26, 1000/27, 1000/28, 1000/29, 1000/30, 1000/31, 1000/32, 1000/33, 1000/34, 1000/35, 1000/36, 1000/37, 1000/38, 1000/39, 1000/40, 1000/41, 1000/42, 1000/43, 1000/44, 1000/45, 1000/46, 1000/47, 1000/48, 1000/49, 1000/50, 1000/51, 1000/52, 1000/53, 1000/54, 1000/55, 1000/56, 1000/57, 1000/58, 1000/59, 1000/60, 1000/61, 1000/62, 1000/63, 1000/64, 1000/65, 1000/66, 1000/67, 1000/68, 1000/69, 1000/70, 1000/71, 1000/72, 1000/73, 1000/74, 1000/75, 1000/76, 1000/77, 1000/78, 1000/79, 1000/80, 1000/81, 1000/82, 1000/83, 1000/84, 1000/85, 1000/86, 1000/87, 1000/88, 1000/89, 1000/90, 1000/91, 1000/92, 1000/93, 1000/94, 1000/95, 1000/96, 1000/97, 1000/98, 1000/99, 1000/100

IDP

1 - NAČRT ARHITEKTURE

02/17

DATUM:

Gregor Žohar, univ.dipl.ing.a

Gregor Žohar, univ.dipl.ing.a

Vse mere preveriti na objektu!
0,00 = 236,10 nm (Objekt 01)
0,00 = 235,10 nm (Objekt 02)
0,00 = 233,40 nm (Objekt 03)

Nepooblaščenno kopiranje in uporaba projekta brez soglasja projektanta ni dovoljeno!

ŠTUDIJA OSONČENJA

OSKRBOVANA STANOVANJA

ŠMARJE PRI JELŠAH

PREDVIDENO STANJE

Investitor:

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 12, 3240 Šmarje pri Jelšah
k.o. Šmarje pri Jelšah, parc. št. 219/6, 219/7...

Avtor:

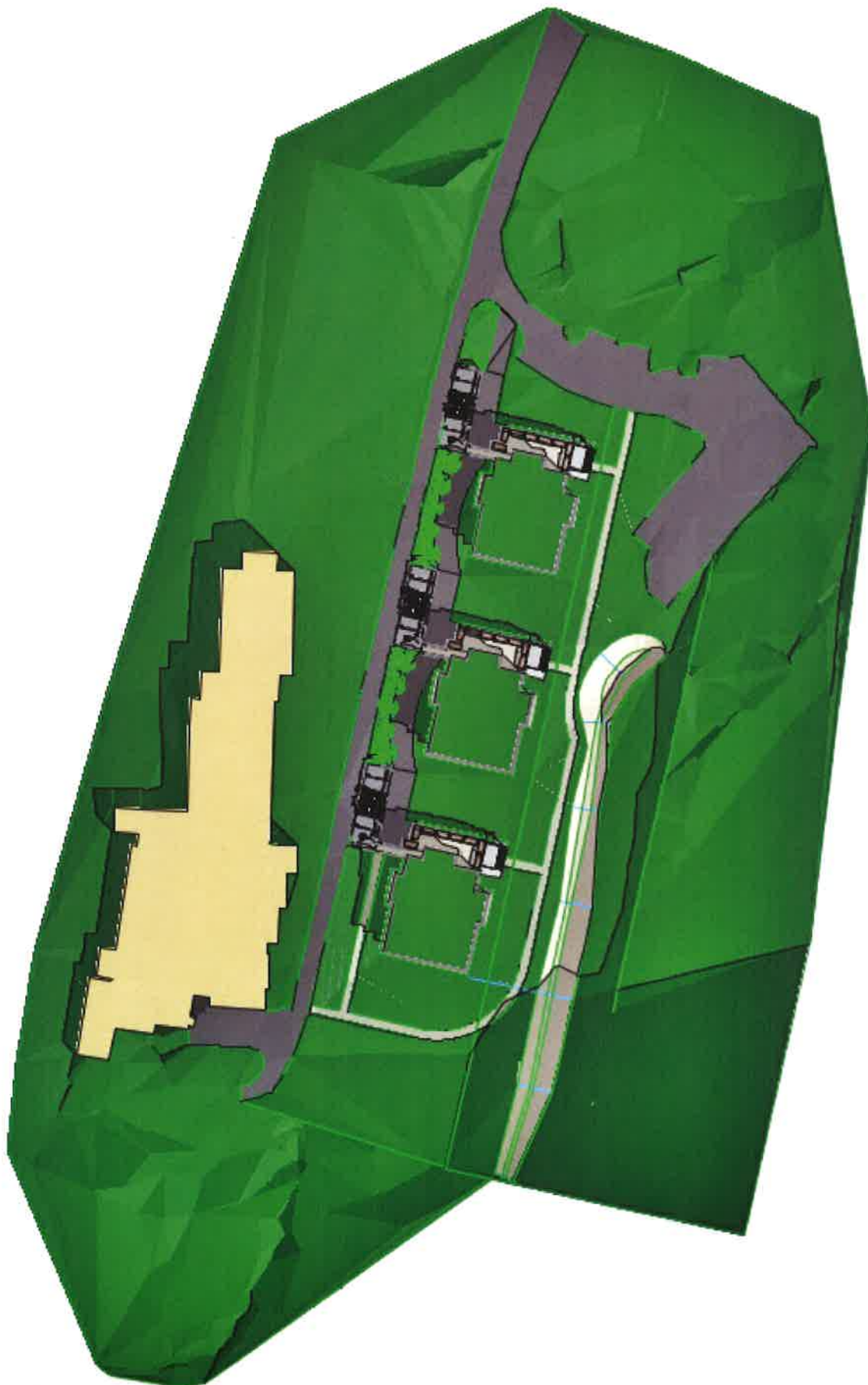
Studio 73 d.o.o.
Gregor Žohar, univ.dipl.ing.arh. ZAPS 1380

Februar 2017

ŠTUDIJA OSONČENJA - PREDVIDENO STANJE
APRIL 6:00 - 1/4



ŠTUDIJA OSONČENJA - PREDVIDENO STANJE
APRIL 10:00 - 2/4



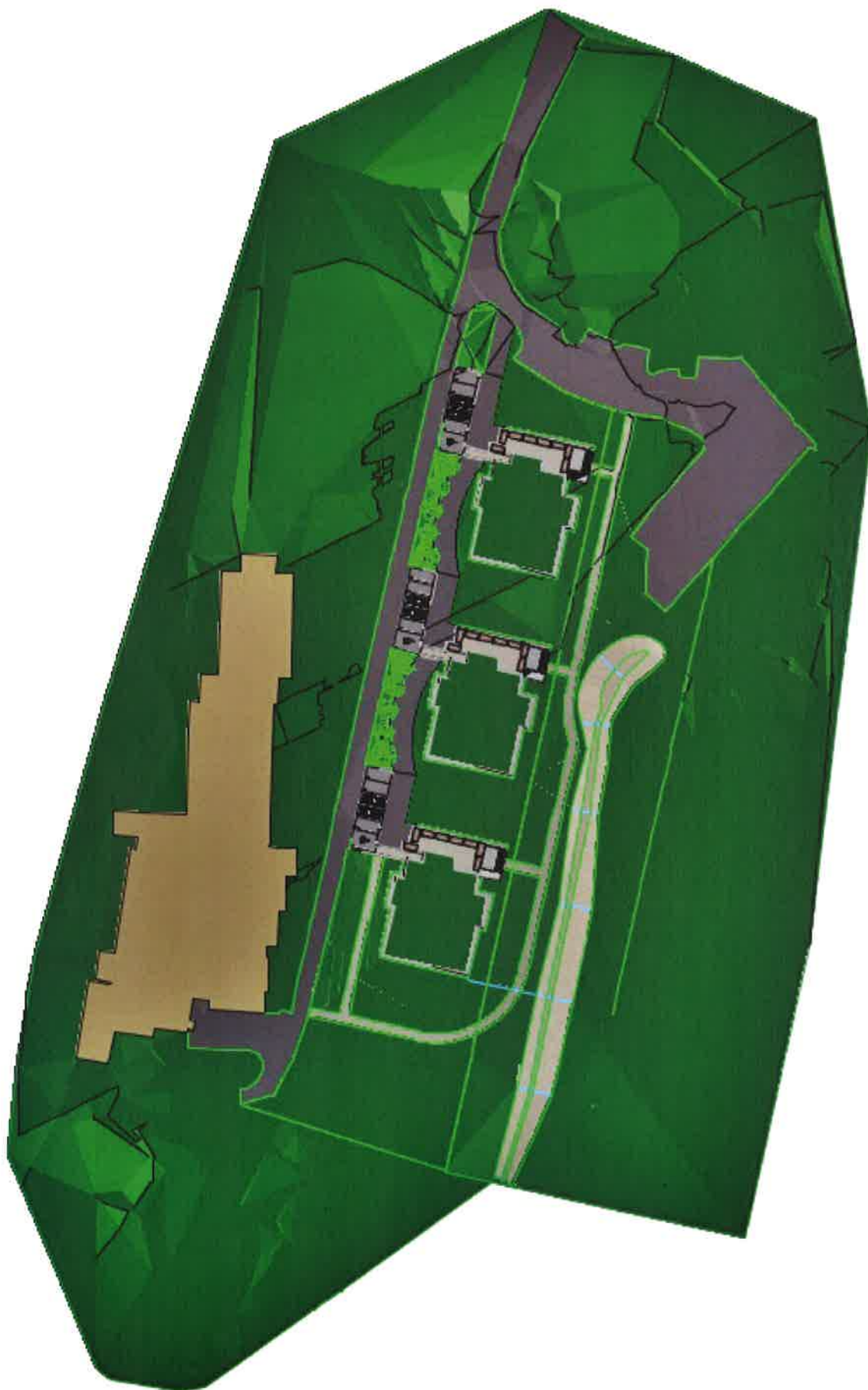
ŠTUDIJA OSONČENJA - PREDVIDENO STANJE
APRIL 14:00 - 3/4



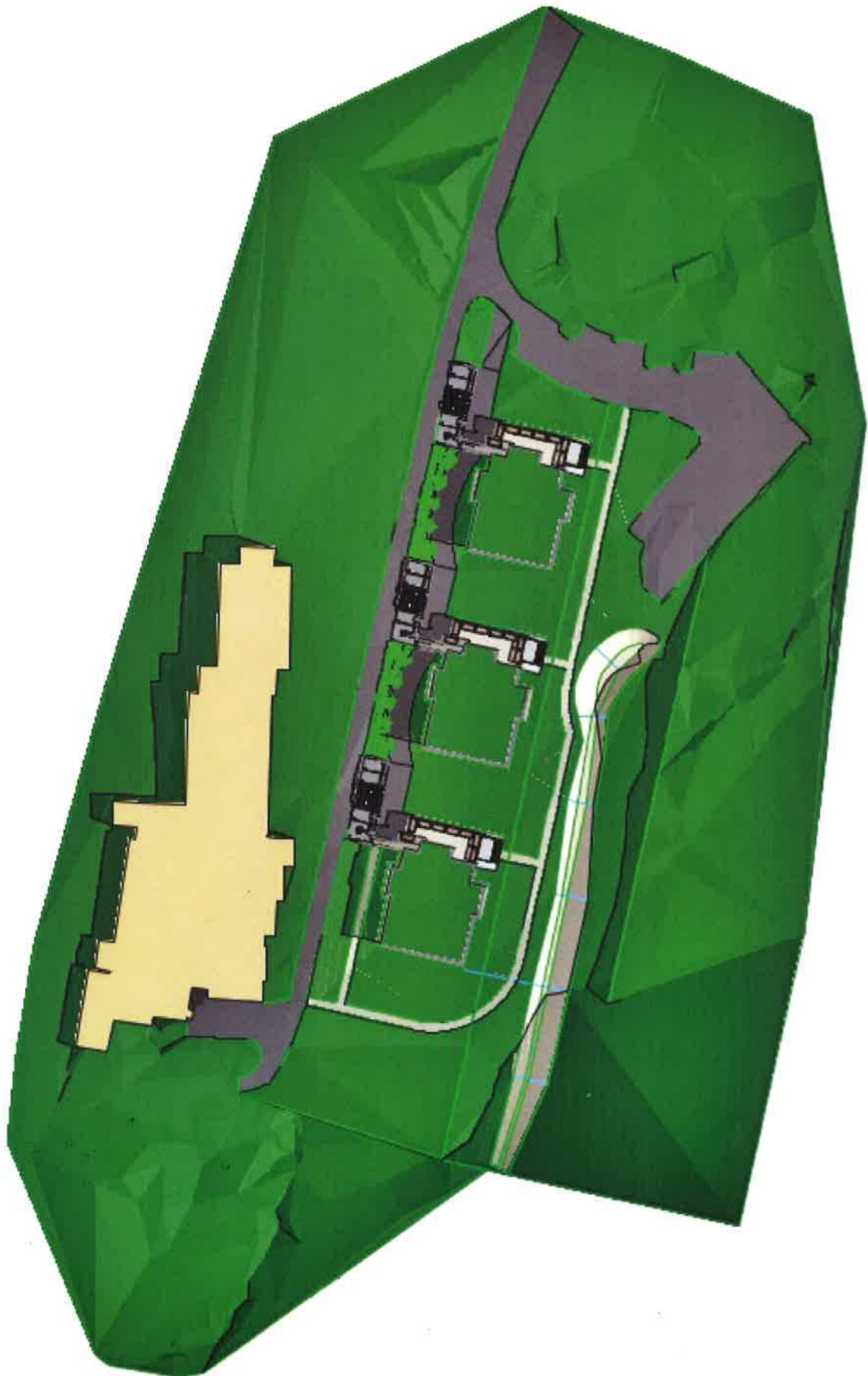
ŠTUDIJA OSONČENJA - PREDVIDENO STANJE
APRIL 18:00 - 4/4



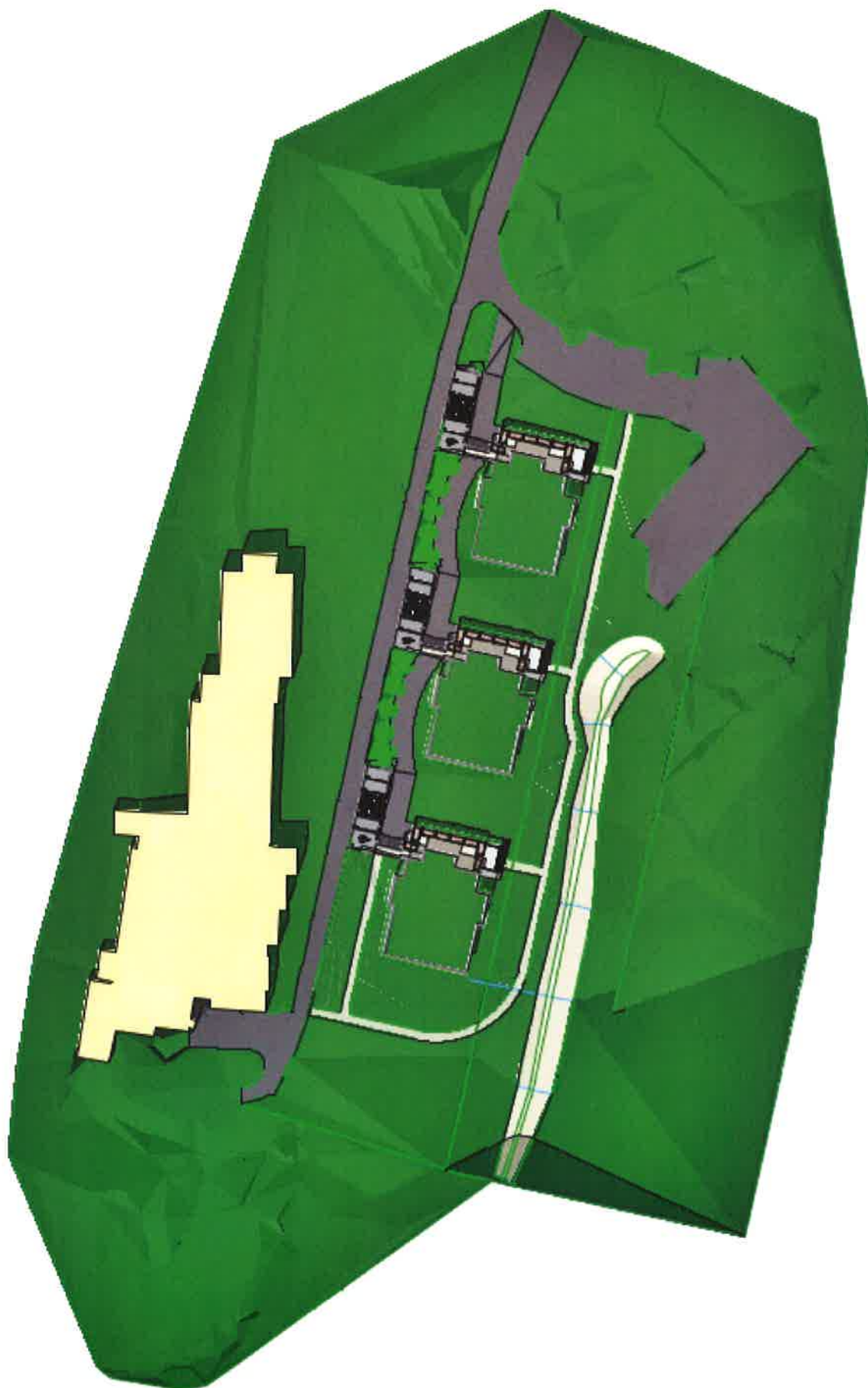
ŠTUDIJA OSONČENJA - PREDVIDENO STANJE
AVGUST 5:00 - 1/4



ŠTUDIJA OSONČENJA - PREDVIDENO STANJE
AVGUST 9:00 - 2/4



ŠTUDIJA OSONČENJA - PREDVIDENO STANJE
AVGUST 13:00 - 3/4



ŠTUDIJA OSONČENJA - PREDVIDENO STANJE
AVGUST 17:00 - 4/4



ŠTUDIJA OSONČENJA - PREDVIDENO STANJE
DECEMBER 7:30 - 1/3



ŠTUDIJA OSONČENJA - PREDVIDENO STANJE
DECEMBER 11:30 - 2/3



ŠTUDIJA OSONČENJA - PREDVIDENO STANJE
DECEMBER 15:30 - 3/3

