

**OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH**  
Aškerčev trg 15  
3240 Šmarje pri Jelšah

Datum: 7.11. 2023

**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 ŠIRITEV STANOVANJSKE SOSESKE MESTINJE PC**

**PРАВNA PODLAGA:** Zakona o prostorskem načrtovanju Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP(106/10 POPR.), 43/11- ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13)  
Zakon o urejanju prostora- ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10 ),  
Statut Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, 57/17 in 54/19).

**GRADIVO PREDLAGA:** župan Matija Čakš, dr. vet. med., spec. bujatrike

**POROČEVALEC:** Marko Goričan, Pro.Arh d.n.o.


**PREDLOG SKLEPA:**

Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev stanovanjske soseke Mestinje PC

Priloge:

- Obrazložitev
- Predlog Odloka z grafičnimi prilogami

ŽUPAN  
Matija ČAKŠ, dr. vet. med., spec. bujatrike



1

## Obrazložitev:

### I. UVODNA POJASNILA

Občina Šmarje pri Jelšah želi obravnavano območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) nameniti širitvi stanovanjske soseke Mestinje za potrebe stanovanjske gradnje in s tem zagotoviti možnost aktiviranja stanovanjske gradnje lastnikom zemljišč.

Pred začetkom postopka izdelave OPPN so bile izdelane strokovne podlage, na katerih temelji izvedba OPPN. Osnovna ureditev poselitve izhaja iz Programske zasnove stanovanjskega območja Mestinje, (Pro.Arh, d.n.o., december /2015).

Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve obsega naslednje parcelne številke v katastrski občini Pijovci: \*334, 110/3, 143,238/4, 215/6, 110/6, 1553/8, 238/2, 216/6, 144, 194, 147/10, 179/26, 192/3, 179/36-del, 215/7, 179/25, 179/20, 110/5, 216/5, \*291, 110/7, 1550/1, 145, 192/2, 195/3, 195/4, 195/5, 187/2-del. Velikost območja meri skupaj cca 22.500,00 m<sup>2</sup>. Navedeno območje v naravi predstavlja nezazidano stavbo zemljišče (travnik).

Priprava OPPN se je začela na podlagi Sklepa o začetku priprave OPPN za širitev stanovanjske cone Mestinje PC (Uradni list RS, št. 43, z dne 20. 6. 2016). Postopek priprave predmetnega prostorskega akta se je začel na podlagi določil Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt – Uradni list RS, št. 33/07; s spremembami).

V juniju 2016, je bil izdelan osnutek OPPN in pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora (NUP):

- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova c. 61, Ljubljana,
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje, Mariborska cesta 88, Celje,
- Elektro Celje, d.d., Vrunčeva 2, Celje,
- Telekom Slovenije d.d., Lava 1, Celje,
- OKP Rogaška Slatina d.o.o., Celjska cesta 12, Rogaška Slatina.

Na podlagi Zakona o varstvu okolja, oziroma na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO, ki je dne 18.08. 2016 izdalo odločbo št 35409-242/2016/2, da v postopku priprave OPPN, ni potrebno izvesti presojo vplivov na okolje (CPVO).

Na podlagi pridobljenih smernic/prvih mnenj NUP in izdelanih strokovnih podlag (elektrifikacija območja) je bil v marcu 2017 izdelan dopolnjen osnutek OPPN. Dopolnjen osnutek je bil od 04. 04. 2017 do 04. 05. 2017 javno razgrnjen. V času javne razgrnitve in javne obravnave, ki je bila izvedena 19.04.2017, je bilo podanih šest (6) pripomb in predlogov, do katerih je župan Občine Šmarje pri Jelšah zavzel stališča do pripomb. Zavzeta stališča do pripomb in predlogov, so bila posredovana vsem pripombodajalcem osebno in javno objavljena.

Zaradi objektivnih razlogov (spremembe in dopolnitve OPN, obdobje pandemije, ...) daljšega časovnega obdobja med zadnjo izvedeno fazo in izdelavo predloga, se je postopek izdelave OPPN nadaljeval z začetkom leta 2023. Občina Šmarje pri Jelšah je organizirala sestanek z vsemi lastniki zemljišč na obravnavanem območju dne 22.3.2023, z namenom osvetlitve že izdelanih faz postopka ter potrebnih nadaljnjih korakov do sprejetja predmetnega OPPN.

V letu 2023 se je skladno z zakonodajo izdelal predlog OPPN, na katerega so pridobljena mnenja končna mnenja NUP s predhodno uskladitvijo.

Tako se usklajeni Predlog OPPN na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP(106/10 POPR.), 43/11- ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13), v povezavi s 1. odstavkom 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O), predlaga Občinskemu svetu Občine Šmarje pri Jelšah v obravnavo in sprejetje (združitev 1. in 2. branja).

## **II. UTEMELJITEV PREDLAGANIH REŠITEV TER LOKACIJSKIH IN TEHNIČNIH POGOJEV**

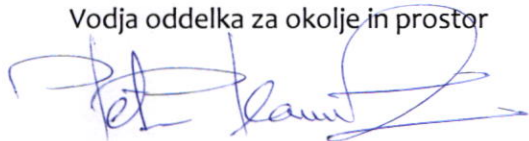
Občinski podrobni prostorski načrt obravnava območje je namenjeno stanovanjski dejavnosti (16 novih stanovanjskih stavb). Dopustna je namembnost ali preureditev stavb v poslovne dejavnosti (do dva zaposlena), vendar te ne smejo povzročati motenj v bivalnem okolju in pod pogojem, da je na gradbeni parceli možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce in da dejavnost ne potrebuje parkirnih površin ali manipulativnih površin za tovorna vozila ali gradbene stroje. Dovoljena je gradnja eno- ali dvostanovanjskih stavb oziroma poslovno stanovanjskih stavb s površino poslovnih prostorov do 30 % skupne površine stavbe. Po tipologiji so stavbe lahko prostostoječe enostanovanjske stavbe, prostostoječe dvostanovanjske stavbe ali atrijske stavbe.

Stavbe bo možno graditi na gradbeni parceli skladno z grafičnim delom podrobnega načrta in vrisano gradbeno mejo. Stavbe gradbene meje ne smejo presežati, lahko pa se jo dotikajo. Velikost objektov sledi namenu in funkcijam znotraj območja. Določa se največja višina objektov. Objekti so lahko poglobljeni pod nivo terena oz. podkleteni. Tlorisni gabariti stavb morajo biti prilagojeni velikosti in legi gradbene parcele. Osnovni tlorisni gabarit mora biti podolgovat v razmerju stranic 1:1.4, z daljšo stranico vzporedno s plastnicami terena. Dovoljeni višinski gabariti stavb so (K)+P+M oz. K+VP+M. V okviru vsake gradbene parcele je treba zagotoviti minimalno 40 % zelenih površin, minimalno 2 parkirni mesti (v stavbi ali zunaj oz. skupaj) za vsako stanovanjsko enoto. Gradbene parcele so lahko ograjene, medposestne ograje ne smejo presežati višine 1,2 m, lahko so žične, lesene, kovinske, iz naravnega kamna, kombinirane ali žive meje. Strehe stavb so praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine praviloma niso dovoljene. Del stavbe v obsegu do 50 % tlorisa je dovoljeno urediti tudi ravno streho. Strehe nadstreškov so lahko ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°). Dopustna je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, pri čemer se upoštevajo pogoji, ki jih določa področna Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost.

Pri načrtovanju prostorske ureditve so v celoti upoštevane vse predhodne izdelane strokovne podlage, veljavna prostorska zakonodaja in predpisi. OPPN je prav tako usklajen z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/2018) kot hirarhično višjega prostorskega akta.

Pripravil:

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



župan

Matija ČAKŠ, dr. vet. med., spec. bujatrike



# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ŠIRITEV STANOVANJSKE SOSESKE MESTINJE PC

USKLAJEN PREDLOG

NAROČNIK / INVESTITOR:



OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH  
Aškerčev trg 15  
3240 Šmarje pri Jelšah

IZDELOVALEC:

**Pro.Arh**  
**Prostorsko in arhitekturno načrtovanje,**  
**Goričan in Goričan, d.n.o.**  
**Petrovče 160**  
**3301 Petrovče**

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE

Marko GORIČAN univ.dipl.inž.arh.  
ZAPS – 1205 PA PPN

Podpis:



## PODATKI O IZDELOVALCIH

---

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

**Pro.Arh, Prostorsko in arhitekturno načrtovanje,  
Goričan in Goričan, d.n.o.  
Petrovče 160  
3301 Petrovče**



DIREKTOR:

**Zrinka Kit Goričan, univ. dipl. inž. arh**

Podpis:

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

**Marko Goričan, univ. dipl. inž. arh;  
ZAPS – 1205 PA PPN**

Podpis:



FAZA:

**USKLAJEN PREDLOG**

ŠTEVILKA PROJEKTA:

**2016/OPPN - 01**

DATUM:

**oktober / 2023**

## KAZALO VSEBINE

---

### I. TEKSTUALNI DEL

---

#### 1.0. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

#### 2.0. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

- 2.1. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji
- 2.2. Opis načrtovanih objektov in površin
- 2.3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

#### 3.0. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

- 3.1. Prometna infrastruktura
- 3.2. Energetska infrastruktura
- 3.3. Komunalna infrastruktura

#### 4.0. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

#### 5.0. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

- 5.1. Varstvo tal
- 5.2. Varstvo voda
- 5.3. Varstvo ozračja
- 5.4. Varstvo pred hrupom
- 5.5. Ravnanje z odpadki

#### 6.0. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

- 6.1. Ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
- 6.2. Zaščita pred požarom

#### 7.0. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

#### 8.0. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

### II. ODLOK

---

**Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev stanovanjske soseske Mestinje PC (Uradni list RS št. \_\_/2023)**

### III. GRAFIČNI DEL

---

list št. 1:	<b>IZSEK IZ KARTOGRAFSKEGA DELA Odloka o prostorskih sestavinah dolgoročnega prostorskega plana Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. list. RS, št 88/14 in 118/04)</b>	M 1:1650
list št. 2:	<b>UREDITVENO OBMOČJE Z NAČRTOM PARCELACIJE Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem na geodetskem načrtu</b>	M 1:1000
list št. 3:	<b>PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI</b>	M 1:1000
list št. 4:	<b>PRIKAZ UREDITVE OBMOČJA Z NOVO PARCELACIJO</b>	M 1:500
list št. 5:	<b>NAČRT UREDITVENEGA OBMOČJA S PARCELACIJO Prikaz funkcionalnih celot (gradbenih parcel)</b>	M 1:500
list št. 6:	<b>ZAZIDALNO UREDITVENA SITUACIJA S PRIKAZOM POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO</b>	M 1:500
list št. 7:	<b>UREDITVENA SITUACIJA PROMETNEGA REŽIMA</b>	M 1:500
list št. 8:	<b>PRIKAZ UREDITEV POTREBNIH ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVO PRED POŽAROM</b>	M 1:500
list št. 9:	<b>ZAKOLIČBENI NAČRT UREDITVENE SITUACIJE</b>	M 1:500

### IV. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

---

### V. PRILOGE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

---

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Smernice in mnenja nosilcev
4. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
5. Sklep o začetku priprave
6. Povzetek za javnost
7. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve



## I. TEKSTUALNI DEL

### 1.0 OPIS PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

#### Uvod

Občina Šmarje pri Jelšah želi obravnavano območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) nameniti širitvi stanovanjske soseske Mestinje za potrebe stanovanjske gradnje.

#### Podlage za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek izdelave poteka v skladu z Zakonom o urejanju prostora (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 in (109/12)). Vsebina OPPN je izdelana v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega načrta (Uradni list RS, št. 99/07) ter v skladu s sprejetim sklepom župana Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 43/16) ter pridobljenimi smernicami nosilcev urejanja prostora.

Pravna podlaga za pripravo OPPN je bil " Odlok o prostorskih sestavinah dolgoročnega plana Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 88/04 in 118/04) in Odlok o strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 87/10) – strateški del OPN). Območje, kjer se predvideva izdelava OPPN je trenutno nezazidano stavbno zemljišče. V skladu s prostorskimi planskimi akti občine so obravnavane površine opredeljene kot območje, kjer je dovoljena gradnja individualnih eno in dvostanovanjskih objektov (SE), delno območje zelenih površin (ZS) in del MP(SE) kot območje storitvenih, proizvodnih in trgovskih dejavnosti ter območje eno in dvostanovanjskih stavb.

#### Namen in način izdelave OPPN

Pred začetkom postopka izdelave OPPN so bile izdelane strokovne podlage, na katerih temelji izvedba OPPN.

- Programske zasnove stanovanjskega območja Mestinje, (Pro.Arh, d.n.o., dec. /2015)
- Geodetski načrt obravnavanega območja (Mejaš d.o.o., junij / 2016)

Na podlagi nosilcev urejanja prostora je izdelana še dodatna strokovna podlaga Elektrifikacija območja izdelave OPPN, ki jo je izdelalo podjetje Elpart, Bogdan Lepad s.p., Rogaška Slatina (št. IDZ 07/17-E, februar / 2017)

Dopolnjen osnutek OPPN je izdelan na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih potreb in razpoložljivih strokovnih podlagah.

Skladno z ZPNačrtom bo dopolnjen osnutek posredovan v javno razgrnitev in javno obravnavo.

Na podlagi Zakona o varstvu okolja oziroma na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO (št. 35409-240/2016/2, z dne 18.8. 2016), za obravnavano območje izdelave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje (CPVO).

Razlog za izvedbo OPPN je širitev obstoječe stanovanjske cone Mestinje, predvsem zaradi izkazovanja večjih potreb po gradnji individualnih stanovanjskih objektov na tem delu Občine Šmarje pri Jelšah.

Prioriteta izdelave OPPN, poleg možnosti gradnje stanovanjskih objektov je:

- ureditev celotnega območja, kot zaključene celote,
- usklajeno umeščanje nove stanovanjske pozidave v obstoječe okolje,



- uskladitev predvidene pozidave in infrastrukture z obstoječo v neposredni bližini,
- ureditev infrastrukture, dostopov, cestnih povezav, javnih površin,
- zaključeno ureditev zelenih površin.

### Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta

Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve obsega naslednje parcelne številke v katastrski občini Pijovci: \*334, 110/3, 143,238/4, 215/6, 110/6, 1553/8, 238/2, 216/6, 144, 194, 147/10, 179/26, 192/3, 179/36-del, 215/7, 179/25, 179/20, 110/5, 216/5, \*291, 110/7, 1550/1, 145, 192/2, 195/3, 195/4, 195/5, 187/2-del.

Sestavni del tega OPPN so lahko tudi zemljišča izven območja OPPN, v kolikor bi se naknadno izkazal interes lastnikov zemljišč v neposredni bližini, oziroma bi se izkazalo, da so neposredno potrebna za priključevanje na omrežje javnih cest in izvedbo komunalnih priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture potrebnih za komunalno opremljanje območja. Velikost območja meri skupaj cca 22.500,00 m<sup>2</sup>.

Zemljišča predmetnega OPPN se nahajajo na SZ strani obstoječega stanovanjskega naselja Mestinje. Na severni strani območje omejuje lokalna cesta Preloge – Mestinje (LC406092), na zahodni strani pa obstoječa javna pot kot povezava na glavno cesto Mestinje – Podplat (GC II. r.). Na vzhodni strani območje OPPN omejuje obstoječa poslovna cona Mestinje.



Slika1: Atlas okolja, območje OPPN v širšem območju ([http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso))





**Slika2:** GIS Občina Šmarje pri Jelšah, Območje OPPN v ožjem prostoru na ortofoto posnetku in digitalni zemljiški kataster (iObcina / <http://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Smarjeprijelsah>)

## 2.0 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

### 2.1. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s soslednjimi območji

Obstoječe zatečeno stanje območja se navezuje na obstoječe naselje Mestinje na severu in na jugovzhodu. Območje ima izrazito kvaliteto lego in posledično osončenjem kakor tudi z že zgrajeno prometno in komunalno infrastrukturo. Lega obravnavanega območja je na obrobju poslovne cone Mestinje, ki ne vpliva na kvaliteto bivanja.

Obravnavano območje predvidenega OPPN bo razdeljeno na osem funkcionalnih celot. Stanovanjska celota stavbne strukture FC-A, FC-B, FC-C in FC-D, FC-O FC-ZS in na funkcionalno celoto prometne infrastrukture FCI:

1. FC – A-D, so funkcionalne celote stanovanjske stavbne strukture. Določa se 17 novih gradbenih parcel na katerih je načrtovano 16 novih stanovanjskih stavb.
2. FC-O, funkcionalna celota obstoječe pozidave obravnava obstoječo pozidavo ter določa možnost obnove in dozidave obstoječih grajenih fundusov.
3. FC-ZS1 in FC-ZS2, sta funkcionalni celoti zelenih površin in urejanja zelenega dela ureditvenega območja OPPN.
4. FCI, funkcionalna celota prometne infrastrukture je namenjena zagotavljanju funkcioniranju stanovanjske soseke.

Območje je namenjeno stanovanjski dejavnosti.

Dopustna je sprememba namembnost ali preureditev stavb v poslovne dejavnosti (do dva zaposlena), vendar le-ti ne smejo povzročati motenj v bivalnem okolju ter pod pogojem, da je na gradbeni parceli možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce ter, da dejavnost ne potrebuje parkirnih površin ali manipulativnih površin za tovorna, pol-tovorna vozila ali gradbene stroje.

Dovoljena je gradnja eno ali dvo stanovanjskih stavb oziroma poslovno stanovanjskih stavb s površino poslovnih prostorov do 30 % skupne površine stavbe.

Po tipologiji so stavbe lahko prostostoječe enostanovanjske stavbe, prostostoječe dvostanovanjske stavbe ali atrijske stavbe.

Dostop oz. dovoz do območja urejanja je mogoče po obstoječih prometnicah na severu, jugu in vzhodu ureditvenega območja.

## **2.2 Opis načrtovanih objektov in površin**

---

Območje se v celoti namenja gradnji stanovanjskih objektov, komunalne in prometne infrastrukture ter ureditvi zelenih površin.

Javne zelene površine zajemajo dve območji. Obstoječe območje obnovljenega »vodnjaka« na SZ obravnavanega območja in večja zelena parkovna ureditev na JV delu.

Na ostalem delu območja, pa je predvidena gradnja objektov oziroma stavb in njihova umestitev v tlorisnih gabaritih, kot je to razvidno iz grafičnih prilog.

## **2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo**

---

### **Lega objektov na zemljišču**

Stanovanjske stavbe bo mogoče graditi na gradbenih parcelah skladno z novo parcelacijo OPPN, ki je razvidna v grafičnem prikazu situacije s tlorisnimi gabariti objektov.

### **Zakoličenje objektov**

Lega načrtovanih objektov bo določena v državnem koordinatnem sistemu s podanimi zakoličbenimi točkami ter minimalnimi odstopanji oz. tolerancami.

### **Zasnova objektov**

Velikost objektov (menjava višin in tlorisnih površin) sledi namembnosti stavb in se prilagaja konfiguraciji terena.

Določi se največja višina objektov. Objekti bodo lahko poglobljeni pod nivo terena oz. podkleteni.

### **Oblikovanje objektov**

Tlorisni gabariti se bodo prilagajali velikosti in legi gradbene parcele. Osnovni tlorisni gabarit mora biti pravokotnik, prav tako bo določena tudi maksimalna zazidanost gradbene parcele 0.60. Dovoljeni višinski gabariti stavb so (K)+P+M oz. K+VP+M.

Za zunanje ureditve gradbenih parcel stavb velja:

- v okviru vsake gradbene parcele bo potrebno zagotoviti minimalno 40 % zelenih površin;
- na gradbeni parceli je potrebno zagotoviti minimalno 2 parkirni mesti (v stavbi ali zunaj oz. skupaj) za vsako stanovanjsko enoto;
- gradbene parcele so lahko ograjene, medposestne ograje ne smejo presegati višine 1,5 m, lahko so žične, lesene, kovinske, iz naravnega kamna, kombinirane ali žive meje.

Strehe stavb bodo praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene dvokapnice enakega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine praviloma ne bodo dovoljene. Nad delom stavbe v obsegu do 50% tlorisa stavbe bo dovoljeno urediti tudi ravno streho. Strehe nadstreškov, garaž ter ostalih enostavnih ali nezahtevnih objektov bodo lahko ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°).



### **Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov**

Dopustna bo gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov: nadstreškov, ograj, pomožnih infrastrukturnih objektov, postavitev urbane opreme, pomožni cestni, energetske in komunalni objekti, pri čemer se upoštevajo pogoji, ki jih določa Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost skladno s stanovanjsko z namensko rabo obravnavanega območja.

Nezahtevni in enostavni objekti se štejejo v kvoto pozidanosti oz. izkoriščenosti gradbene parcele.

### **Dopustna odstopanja pri gradnji objektov**

Oblikovanje posameznih stavb bo lahko delno odstopalo od predpisanih oblikovalskih izhodišč, kadar ima različnost oblike za cilj vzpostaviti razpoznavnost oziroma dviga arhitekturne kvalitete območja, tako, da omogočajo tudi gradnjo, ki sledi sodobnim trendom oblikovanja. Različnost oblikovanja ne sme ustvariti degradacije bližnje okolice ter obstoječih objektov ter okolja.

## **3.0 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

---

### **3.1 Prometna infrastruktura (ceste)**

---

Obravnavano območje je zelo dobro pokrito z obstoječo prometno mrežo lokalnih cest in javnih poti, zato navezovanje notranje prometne mreže OPPN ne predstavlja večjega posega.

Znotraj ureditvenega območja so prometnice dvosmerne in se izvedejo v skupne širine 7,5 m (2 × 2,75 m) + 0.5 m bankinskega telesa na vsaki stani ter hodnik za pešce širine 1,50 m.

Vse načrtovane prometnice so predvidene v asfaltni izvedbi. Uvozi na posamezne gradbene parcele bodo izvedeni preko pogreznjenih robnikov. Za vse povozne površine se uredi odvodnjavanje v skupni ločen sistem meteorne kanalizacije.

Notranje slepe navezovalne ceste se zaključujejo z obračališči. Pri urejanju uvozov / izvozov na gradbene parcele, je potrebno zagotoviti maksimalno preglednost.

### **3.2 Energetska infrastruktura**

---

Širše območje, na katerega se bo območje OPPN navezovalo, je zadostno elektrificirano. Na voljo je več možnosti priključevanja. Na severni strani območja OPPN se nahaja nadzemni NN vod, katerega se nadomesti s podzemnim in delno preureditvijo. V ta namen je izdelana idejna zasnova elektrifikacije, ki služi za strokovno ustrezno rešitev napajanja z električno energijo.

Nizkonapetostne priključne omarice bodo postavljene na robu gradbenih parcel. Del območja je že opremljeno z omrežjem javne razsvetljave. Notranje povezovalne ulice niso opremljene z javno razsvetljavo.

Določa se zemeljski razvod telekomunikacijskega omrežja, do vseh uporabnikov v območju urejanja, iz obstoječega TK omrežja.

### **3.3 Komunalna infrastruktura**

---

Komunalna ureditev se mora izvajati na način, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja ki ustreza obrambno-zaščitnim zahtevam in v skladu s predpisi, ki urejajo posamezno področje. Pri izvedbi komunalnih ureditev so opuštene obstoječe in predvidene zasnove upravljavcev posameznih infrastruktur.

Vso sekundarno razvodno omrežje mora biti izvedeno v kabelski podzemni izvedbi in speljano vzporedno s potekom prometnic. Pod asfaltiranimi površinami je vse električne in telekomunikacijske vode obvezno položiti v kabelsko kanalizacijo.

Obstoječe zatečeno stanje na terenu izkazuje ustrezno stanje komunalnih vodov, kot možnost dograditve za potrebe nove poselitve, ki jo obravnava predmetni OPPN.

Načrtovana komunalna oprema obsega: javni vodovod za sanitarno in požarno vodo, fekalno in meteorno kanalizacijo, elektro omrežje, telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez ter prometno omrežje.

Načrtovan je ločen sistem odvajanja komunalne odpadne in padavinske (meteorne) vode. Za fekalne komunalne odpadne vode, bo potrebno zgraditi sekundarno kanalizacijo, do obstoječega kanalizacijskega omrežja, ter prestavitev obstoječih sekundarnih kanalov na SV strani območja s povezavo na predvideno omrežje. Celoten sistem fekalne kanalizacije, bo priključen na obstoječi kolektor odpadnih vod. Zasnova in idejne rešitve so razvidne iz grafičnega lista št. 6.

Meteorne vode s streh stavb se morajo speljati preko peskolovcev v meteorno kanalizacijo. Lokalno se na vsaki gradbeni parceli predvidi zadrževalnik meteornih voda (3.5 m<sup>3</sup>), pred izpustom v meteorno kanalizacijo. Navedenih individualnih zadrževalnikov padavinskih voda se ne sme enačiti z zalogovniki padavinskih voda, ki so namenjeni zbiranju padavinskih voda namenjenih zalivanju, pranju, itd. Prav tako sta na lokaciji funkcionalne celote FC-ZS1 predvidena dva skupna cevna zadrževalnika, ki ustrezno zadržujeta meteorne vode pred izpustom v obstoječi meteorni sistem odvajanja meteornih voda. Meteorne vode z javnih cest se vodi v meteorne kanale, do obstoječega meteornega kanalizacijskega sistema. Končna dispozicija izpusta meteornih voda je preko obstoječega kanalizacijske mreže odvajanja padavinskih voda v bližnji vodotok Polžanski potok na jugozahodu.

Za oskrbo novogradenj s sanitarno pitno vodo, bo zgrajeno novo sekundarno vodovodno omrežje s krožno povezavo na lokaciji E= 543363,84 N= 121957,97. Na vodovodnem omrežju, bo potrebno zgraditi hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti, ki morajo zagotoviti zadostno požarno vodo. Iz predvidenega sekundarnega vodovodnega omrežja se izvede hišne vodovodne priključke, do vodomerov za posamezne stavbe, ki bodo določeni v fazi projektiranja.

Ogrevanje in priprava tople sanitarne vode, bo prepuščeno posameznim lastnikom gradbenih parcel.

Odvoz odpadkov se bo zagotavljalo z vključitvijo javnega ločenega zbiranja odpadkov preko javnih služb posamezno na vsaki gradbeni parceli.

Za celotno območje se določi postavitve ekološkega otoka, za ločeno zbiranje odpadkov (plastenke, pločevinke, papir, steklo).

Pri vseh posegih v obstoječe komunalne vode vključno z dograditvijo predvidenih komunalnih vodov in ravnaja z odpadki, mora biti skladno s področno zakonodajo in predpisi/odloki pooblaščenega upravljalca javnega podjetja za komunalne storitve (<https://www.okp.si/predpisi>).

#### **4.0 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE IN NARAVNE DEDIŠČINE**

---

### **Kulturna dediščina**

Obravnavano območje se ne nahaja na območju varstva kulturne dediščine.

Na severozahodnem delu OPPN se nahaja obnovljeni „Jagrov vodnjak“, ki se v celoti ohranja. Območje se uredi kot javne zelene površine z zasaditvijo in sprehajalnimi potmi.

V primeru odkritja kulturne dediščine pri gradnji oz. opremljanju območja je potrebno ravnati skladno z veljavno zakonodajo.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ali lastnika zemljišča, v primeru gradnje, pa tudi investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto zavoda, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

### **Naravna dediščina**

Obravnavano območje se ne nahaja na območju varstva naravne dediščine.

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

---

### **5.1 Zaščita tal**

Pri vseh posegih znotraj in izven območja urejanja z OPPN, ki so potrebni za izvedbo načrtovanih posegov, je potrebno zagotoviti, da se stanje tal po dokončanju del povrne v začetno stanje oziroma se lahko le izboljša. Rodovitni sloj zemljine se odstrani, deponira in zaščiti selektivno. Preprečiti je potrebno vse oblike onesnaževanja zemlje, oziroma tal. Za posebne ali nevarne odpadke v času izvajanja gradbenih posegov, se v gradbenem dovoljenju predvidi zagotovitev ustrezno urejenega prostora znotraj območja oziroma objektov v območju urejanja OPPN.

### **5.2 Varstvo voda**

Komunalne odpadne vode, bodo speljane in očiščene na skupni komunalni čistilni napravi. Padavinske vode s strešnih ter z utrjenih površin bodo ustrezno očiščene in zadrževane ter speljane meteorno kanalizacijo.

Vsi posegi, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za posamezni poseg izda pristojni organ.

### **5.3 Varstvo zraka**

V času gradnje oz. izvajanja gradbenih posegov je potrebno upoštevati vse ukrepe za varstvo zraka. S sprotnim vlaženjem sipkih materialov se preprečuje prašenje gradbišča in okolice. Potrebno je upoštevati predpise o emisijah gradbene mehanizacije in transportnih sredstev in preprečevati raznos materiala z gradbišča. Kurilni sistemi in sistemi za odvajanje dima v stanovanjskih objektih, morajo delovati skladno z veljavno zakonodajo. Snovi, ki se izpuščajo v ozračje, pa ne smejo presežati predpisanih mejnih količin.

### **5.4 Varstvo pred hrupom**

Območje izdelave OPPN se uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom. Vplivi hrupa na okolje bodo zmerni ob upoštevanju ukrepov za njihovo umiljenje pa majhni, oz. ne bodo presegali mejnih dovoljenih vrednosti za dnevno raven hrupa.

### **5.5 Ravnanje z odpadki**

Območje bo vključeno v sistemski organiziran odvoz odpadkov. Za obravnavano območje se predvideva en ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov. Vsi tehnični pogoji za odvoz

odpadkov so zagotovljeni in ustrezno dimenzionirani. Vsaka gradbena parcela mora zagotavljati individualno odjemno mesto velikosti 2.00 m x 1.00 m.

## **6.0 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽARI**

---

### **6.1 Ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Območje urejanja ni plazovito, erozivno, poplavno ogroženo in na celotnem območju ni visoke podtalnice. Območje ne leži na ogroženem območju. V nobenem od objektov zaradi dejavnosti v njih ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.

Za območje občine Šmarje pri Jelšah velja razred potresne ogroženosti 4 (velika ogroženost). Obravnavano območje se uvršča v VIII. stopnjo seizmične intenzitete.

### **6.2 Zaščita pred požarom**

Potrebno je upoštevati možnost požarne ogroženost grajenega in naravnega okolja. Zagotoviti je potrebno vire za zadostno oskrbo z vodo, za gašenje in pokritost z mrežo hidrantov po celotnem območju urejanja z OPPN.

Potrebno je zagotoviti ustrezne odmike med objekti, oziroma protipožarne ločitve. Zagotoviti je potrebno dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja ob požaru.

## **7.0 ETAPNOST IZVEDBE OPPN**

---

Etapnost izvedbe načrtovanih objektov in ureditev (zaporedje izvajanja del) je odvisna od potreb in z odlokom predpisanih ureditev.

Prva faza obsega, graditev notranjega primarnega infrastrukturnega omrežja na katerega je potrebno priključiti novo obravnavano območje, sledi gradnja notranjega prometnega omrežja s sekundarnim komunalnim omrežjem do posameznih gradbenih parcel.

V drugo fazo sodijo gradnje stavb. Vsaka gradbena parcela lahko predstavlja svojo fazo.

Razmejitevne investicije pri izgradnji prometne, komunalne in druge infrastrukture območja se določi skladno s predpisi in opredeli v programu opremljanja.

## **8.0 VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

---

Oblikovanje posameznih stavb lahko delno odstopa od predpisanih oblikovalskih izhodišč, kadar ima različnost oblike za cilj vzpostaviti razpoznavnost oziroma berljivost območja, tako, da omogočajo tudi gradnjo, ki sledi sodobnim trendom oblikovanja. Različnost oblikovanja ne sme ustvariti disharmonije z ostalimi stavbami in okoljem.



## **II. ODLOK**

### **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev stanovanjske soseske Mestinje PC (Uradni list RS št. \_\_\_/2023)**

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP(106/10 POPR.), 43/11- ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13), v povezavi s 1. odstavkom 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) ter 30. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 35/10, 59/15) ter Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev stanovanjske soseske Mestinje PC (Uradni list RS, št. 43/16) je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah na redni seji dne \_\_\_ 2023 sprejel

#### **ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA ŠIRITEV STANOVANJSKE SOSESKE MESTINJE PC**

##### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

###### **1. člen**

(podlaga in predmet odloka)

S tem odlokom se ob upoštevanju prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 88/04 in 118/04) in Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18, 8/19, 54/19, 64/19, 52/22), sprejme občinski podrobni prostorski načrt za širitev stanovanjske soseske Mestinje PC (v nadaljevanju: OPPN).

###### **2. člen**

(sestavni deli OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni del, grafični del in priloge.
- (2) Tekstualni del OPPN vsebuje:
  - ureditveno območje OPPN,
  - opis prostorskih ureditev,
  - umestitev načrtovane ureditve v prostor,
  - rešitve načrtovanih objektov in površin ter pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo,
  - zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
  - rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
  - rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave in trajnostno rabo naravnih dobrin,
  - rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,

- etapnost izvedbe prostorskih ureditev,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,

(3) Grafični del OPPN obsega:

list št. 1:	Izsek iz kartografskega dela Odloka o prostorskih sestavinah dolgoročnega prostorskega plana Občine Šmarje pri Jelšah	M 1:1650
list št. 2:	Ureditveno območje z načrtom parcelacije Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem na geodetskem načrtu	M 1:500
list št. 3:	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:500
list št. 4:	Prikaz ureditve območja z novo parcelacijo	M 1:500
list št. 5:	Načrt ureditvenega območja s parcelacijo Prikaz funkcionalnih celot (gradbenih parcel)	M 1:500
list št. 6:	Zazidalno ureditvena situacija s prikazom poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M 1:500
list št. 7:	Ureditvena situacija prometnega režima	M 1:500
list št. 8:	Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvo pred požarom	M 1:500
list št. 9:	Zakoličbeni načrt ureditvene situacije	M 1:500

(4) Priloge OPPN so:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Prikaz stanja prostora
- Smernice in mnenja nosilcev
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- Povzetek za javnost
- Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve

## II. OBMOČJE OPPN

3. člen  
(obseg območja)

OPPN predstavlja obstoječe nepozidano stavbno zemljišče ki ga omejuje na severu in vzhodu obstoječa strnjena pozidava. Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve obsega naslednje parcelne številke v katastrski občini Pijovci: \*334, 110/3, 143,238/4, 215/6, 110/6, 1553/8, 238/2, 216/6, 144, 194, 147/10, 179/26, 192/3, 179/36-del, 215/7, 179/25, 179/20, 110/5, 216/5, \*291, 110/7, 1550/1, 145, 192/2, 195/3, 195/4, 195/5, 187/2-del, 106/6, \*333, 106/9, 106/10.

4. člen  
(enote urejanja)

Območje OPPN je razdeljeno na pet sklopov enot urejanja:

1. FC – A-D, so funkcionalne celote stanovanjske stavbne strukture.  
Določa se 17 novih gradbenih parcel na katerih je načrtovano 16 novih stanovanjskih stavb.
2. FC-O, funkcionalna celota obstoječe pozidave obravnava obstoječo pozidavo ter določa možnost obnove in dozidave obstoječih grajenih fundusov.
3. FC-ZS1 in FC-ZS2, sta funkcionalni celoti zelenih površin in urejanja zelenega dela ureditvenega območja OPPN.
4. FCI, funkcionalna celota prometne infrastrukture je namenjena zagotavljanju funkcioniranju stanovanjske soseske.

### III. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

5. člen  
(funkcija območja)

- (1) Območje OPPN predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča, ki so v skladu z veljavnim hirarhično višjim prostorskim aktom Občine Šmarje pri Jelšah namenjena stanovanjski gradnji zelenim površinam in delno mešanim dejavnostim
- (2) Območje OPPN na severnem in vzhodnem delu meji na strnjeno pozidani del naselja Mestinje. V okviru obstoječe stanovanjske pozidave je območje opremljeno z obstoječim prometnim omrežjem in komunalno infrastrukturo v neposredni bližini.
- (3) Na vzhodnem delu območja OPPN se nahaja obstoječa regionalna cesta Mestinje – Podplat (GC II. R, odsek 1238). Na severnem in zahodnem delu OPPN pa zamejuje obravnavano območje javna pot (JP406092).
- (4) Območje OPPN se namenja:
  - novogradnji prostostoječih enostanovanjskih ali dvostanovanjskih hiš, vključno z ureditvijo dostopov in parkirnih površin za stanovalce in obiskovalce;
  - ureditvi skupnih površin naselja (peš poti, zelenice, park - otroško igrišče);
  - ureditvi notranjega prometnega omrežja ter priključevanja na obstoječo prometno mrežo;
  - ureditvi komunalne in energetske infrastrukture območja OPPN;
  - ureditvi oz. ukinitvi dela obstoječih NN elektro vodov na območju OPPN za zagotovitev potrebnih kapacitet po električni energiji;

#### 6. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN bo povezano s širšim območjem mesta Mestinje z notranjo prometno infrastrukturo katere je sestavni del tudi s hodnik za pešce.
- (2) Območje OPPN se z izgradnjo, prestavitvijo in rekonstrukcijo gospodarske javne infrastrukture ter krajinskimi in drugimi ureditvami poveže s prostorom in obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

#### 7. člen

(posegi izven OPPN)

Izven območja OPPN se predvidi izgradnja, prestavitev in rekonstrukcija gospodarske javne infrastrukture zaradi priključevanja območja OPPN.

#### 8. člen

(umestitev javnih in drugih skupnih površin)

- (1) Javne površine v območju OPPN so površine funkcionalne enote FCI - območje notranjih povezovalnih cest tudi kot javnih interventnih površin.
- (2) Druge skupne površine so namenjene ureditvi ekoloških otokov in skupnim razvodom gospodarske javne infrastrukture.
- (3) Funkcionalni celoti FC-ZS1 in FC-ZS2 predvidevata ureditev javnih zelenih površin, namenjenih druženju in zagotavljanju kvalitetnega bivanja.
- (4) Razmejitev javnih in drugih skupnih površin je prikazana v grafičnem delu OPPN.

#### 9. člen

(vrste objektov)

(1) V skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov je v ureditvenem območju OPPN dovoljena gradnja:

- 11100 – enostanovanjske stavbe
- 11210 – dvostanovanjske stavbe
- 21120 – lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 22140 – prenosni elektroenergetski vodi
- 22210 – distribucijski plinovodi
- 22221 – distribucijski cevovodi za pitno in tehnološko vodo
- 22231 – cevovodi za odpadno vodo
- 22240 – distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja

(2) Dovoljena je še:

- gradnja komunalnih, energetskih in drugih priključkov objektov na infrastrukturo;
- gradnja naprav za izkoriščanje obnovljivih virov energije za lastne potrebe;
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov skladnih s stanovanjsko namembnostjo



- območja;
- sprememba namembnosti 30% stanovanjskega objekta v poslovni prostor za opravljanje mirne dejavnosti (do dva zaposlena), ki ne potrebuje zunanjih manipulativnih površin za tovorna dostavna vozila in pod pogojem, da je omogočena ureditev parkirnih površin za zaposlene;
  - rekonstrukcije in odstranitve objektov;

#### **IV. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN TER POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

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

- (1) Pri oblikovanju območja je potrebno upoštevati konfiguracijo terena ter slediti smerem, ki jih podajajo plastnice in načrtovane prometne ureditve.
- (2) Zunanje površine je potrebno oblikovati skladno namenu, brez grajenih ovir. Potrebno je oblikovati robove ureditvenega območja OPPN s priključki na obstoječe omrežje javnih cest, priključki na obstoječe pešceve površine oziroma poti, z urejanjem parkirnih površin, zelenih površin, tlakovanih površin, ograj in umestitvijo urbane opreme.

##### **11. člen (pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo v funkcionalni celoti stanovanjske ureditve (FCA, FC-B, FC-C in FC-D))**

###### Merila in pogoji za načrtovanje objektov:

- (1) Parcele za gradnjo so razvidne iz grafičnega lista številka 4 »Zazidalna situacija z lego objektov na zemljišču« in lista številka 5 »Načrt ureditvenega območja s parcelacijo«.
- (2) Lega objektov na parcelah namenjenih gradnji je določena z zakoličbenimi točkami gradbenih parcel v državnem koordinatnem sistemu in določenimi gradbenimi mejami (območjem možnosti gradne) v grafičnem delu OPPN, prikaz na listu 9 »Ureditvena situacija zakoličbenega načrta«.

###### Usmeritve za oblikovanje objektov:

- (3) V posamezni funkcionalni enoti morajo biti stavbe po tlorisnih in višinskih gabaritih, volumnih in oblikovanju zasnovane in izvedene enotno.
- (4) Maksimalni višinski gabarit stavb je (K) klet + P (pritličje) + M (izkoriščeno podstrešje). Za pritličje se šteje tudi etaža, ki je zaradi izoblikovanosti terena delno vkopana.
- (5) Likovno oblikovna podoba stavb mora slediti sodobnim arhitekturnim smernicam, kar je potrebno doseči z razporeditvijo odprtih in uporabo materialov kot so les, steklo in kovina in beton.
- (6) Strehe stavb so praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru raščenege tlorisa. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene. Del stavbe v obsegu do 50% tlorisa objekta je dovoljeno urediti tudi kot ravno ali pohodno streho. Strehe nadstreškov so lahko ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°).

(7) Sončni zbiralniki na strehah ne smejo biti vidni z javne površine, na katero se stavba priključuje, prav tako odboj svetlobe ne sme povzročati pretirane osvetlitve okoliških objektov.

(8) Na fasadah je dovoljena uporaba svetlih barv v spektru sive barve in spektru različnih zemeljskih barv. Dopustni so fasadni poudarki v pastelnih barvnih tonov do 20% fasadne površine. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strešnega venca, cokla in stavbnega pohištva. Poslikave fasad niso dovoljene.

Usmeritve in pogoji za podkletitev:

(9) Pri izvedbi kletnih etaž morajo biti upoštevani naslednji pogoji:

- podkletitev objektov je možna ob predhodnih geotehničnih (hidrogeoloških) raziskavah, ki so sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer se upoštevajo ukrepi za zavarovanje pred podtalno vodo;
- preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo;
- morebitne odpadne vode v kletni etaži se morajo prečrpavati,
- klet mora biti v celoti vkopana v terenu.

Usmeritve in pogoji za parkiranje in manipulativne površine:

(10) Na zemljišču za gradnjo posamezne stavbe je potrebno zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za stanovalce in eno parkirno mesto za obiskovalce.

(11) Potrebne manipulativne in interventne površine se zagotavlja znotraj ureditvene enote Ue1 z ozirom na predvideno pozidavo.

Usmeritve za ureditev zemljišča ob stavbi:

(12) Pri urejanju zemljišča veljajo naslednji pogoji:

- višina urejenega terena ob načrtovani stavbi mora biti prilagojena najbližjim sosednjim zemljiščem;
- morebitne terenske (nivojske) razlike se uredijo s primernimi višinskimi premostitvami (zidci, škarpami, ipd.), ki pa ne smejo presegati višine 80 cm in ne onemogočajo peš in ostalih povezav s širšim območjem;
- ureditve okolice objektov v posamezni funkcionalni enoti naj bodo oblikovno skladne;
- zasaditev okolice objektov naj temelji na rabi avtohtone vegetacije;
- gradbene parcele so lahko ograjene, medposestne ograje ne smejo presegati višine 1,2 m, lahko so žične, lesene, kovinske, iz naravnega kamna, kombinirane ali žive meje;
- ograje ob prometnicah ne smejo zmanjševati preglednosti in možnosti varne vožnje.

12. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo v funkcionalni celoti  
obstoječe poselitve (FC-O))

Merila in pogoji za načrtovanje objektov:

(1) Funkcionalna celota FC-O predstavlja obstoječo pozidavo z obstoječimi gradbenimi parcelami in stavbnimi fundusi.

(2) Lega objektov zatečenega stanja ni predmet urejanja OPPN. Usmeritve rekonstrukcij in nadomestnih gradenj morajo slediti gradbenim linijam.

(3) Nadomestne gradnje je potrebno uskladiti z minimalnimi odmiki, ki znašajo 4,00 m. Manjši odmiki so možni s pisnim overjenim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. Odmiki od prometnice so pogojeni s soglasjem upravljavca v varovalnem pasu.

Usmeritve za oblikovanje novih objektov:

(4) Višine novogradenj ne smejo presežati višine obstoječih objektov v neposredni bližini.

(5) Maksimalni višinski gabarit stavb je (K) klet + P (pritličje) + M (izkoriščeno podstrešje). Za pritličje se šteje tudi etaža, ki je zaradi izoblikovanosti terena delno vkopana.

(6) Likovno oblikovna podoba stavb mora slediti sodobnim arhitekturnim smernicam, kar je potrebno doseči z razporeditvijo odprtih in uporabo materialov kot so les, steklo in kovina in beton.

(7) Strehe stavb so praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru raščenege tlorisa. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene. Del stavbe v obsegu do 50% tlorisa objekta je dovoljeno urediti tudi kot ravno ali pohodno streho. Strehe nadstreškov so lahko ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°).

(8) Na fasadah je dovoljena uporaba svetlih barv v spektru sive barve in spektru različnih zemeljskih barv. Dopustni so fasadni poudarki v pastelnih barvnih tonov do 20% fasadne površine. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citrsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strešnega venca, cokla in stavbnega pohištva. Poslikave fasad niso dovoljene.

Usmeritve in pogoji za podkletitev:

(9) Pri izvedbi kletnih etaž morajo biti upoštevani naslednji pogoji:

- podkletitev objektov je možna ob predhodnih geotehničnih (hidrogeoloških) raziskavah, ki so sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer se upoštevajo ukrepi za zavarovanje pred podtalno vodo;
- preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo;
- morebitne odpadne vode v kletni etaži se morajo prečrpavati,
- klet mora biti v celoti vkopana v terenu.

Usmeritve in pogoji za parkiranje in manipulativne površine:

(10) Na zemljišču za gradnjo posamezne stavbe je potrebno zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za stanovalce in eno parkirno mesto za obiskovalce.

(11) Potrebne manipulativne in interventne površine se zagotavlja znotraj ureditvene enote Ue1 z ozirom na predvideno pozidavo.

Usmeritve za ureditev zemljišča ob stavbi:

(12) Pri urejanju zemljišča veljajo naslednji pogoji:

- višina urejenega terena ob načrtovani stavbi mora biti prilagojena najbližjim sosednjim zemljiščem;
- morebitne terenske (nivojske) razlike se uredijo s primernimi višinskimi premostitvami (zidci, škarpami, ipd.), ki pa ne smejo presežati višine 80 cm in ne onemogočajo peš in

- ostalih povezav s širšim območjem;
- ureditve okolice objektov v posamezni funkcionalni enoti naj bodo oblikovno skladne;
  - zasaditev okolice objektov naj temelji na rabi avtohtone vegetacije;
  - gradbene parcele so lahko ograjene, medposestne ograje ne smejo presegati višine 1,2 m, lahko so žične, lesene, kovinske, iz naravnega kamna, kombinirane ali žive meje;
  - ograje ob prometnicah ne smejo zmanjševati preglednosti in možnosti varne vožnje.

#### 13. člen

(pogoji in usmeritve za urejanje v funkcionalni celoti (FC-ZS1 in FC-ZS2))

##### Merila in pogoji za načrtovanje ureditve:

- (1) Območje FC-ZS1 je namenjeno ureditvi zelenih površin kot parkovne ureditve.
- (2) Predvidena je ureditev pešpoti, površin počitek, površin za igro in igrala, postavitve urbane opreme, vodnim pitnikom in zasaditvi visokorasle vegetacije.
- (3) Ureditev se izvede v naravnih materialih ter sonaravno ter okolju prijazno.
- (4) Območje FC-ZS2 je namenjeno urejanju zelenih površin obstoječega »Jagrovega vodnjaka«.
- (5) Predvideva se ureditev pešpoti, urbane opreme namenjene počitku in ogledu.

### **V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO**

#### 14. člen

(grafični prikaz zasnove projektnih rešitev gospodarske javne infrastrukture)

Potek obstoječega in s tem OPPN načrtovanega omrežja gospodarske javne infrastrukture je prikazan v grafičnem delu, list številka 6 »Zazidalno ureditvena situacija s prikazom poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«.

#### 15. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za potrebe nove ureditve elektrifikacije širšega območja OPPN je izdelan idejni projekt elektrifikacije, ki ga je izdelalo podjetje ELPART, Bogdan Lepad, Rogaška Slatina (št. proj. IDZ 07/17-E, februar 2017), skladno s smernicami Elektro Celje d.d.
- (2) V skladu s smernicami Elektro Celje, d. d., št. 2119, je potrebna preureditev severnega dela nadzemnega NN elektro voda. Predvidena je izvedba podzemnega kabliranja NN elektro voda.
- (3) V grafičnih podlagah OPPN je razvidna celotna elektrifikacija območja OPPN.



16. člen  
(telekomunikacijsko in kabelsko omrežje)

- (1) Na severozahodni strani in jugovzhodni strani obravnavanega območja OPPN se nahaja obstoječe TK omrežje.
- (2) Za potrebe novih ureditev se, v sklopu vseh gradbenih parcel, zgradi kabelsko kanalizacijsko omrežje, ki bo omogočalo posameznim ponudnikom TK storitev priklop posameznih objektov na sisteme prenosa podatkov. Podrobnejše pogoje priključevanja na telekomunikacijsko omrežje se določi v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

17. člen  
(oskrba s pitno vodo)

- (1) Na delu območja OPPN se nahaja obstoječi glavni vodovodni vod, katerega je potrebno prestaviti v sklopu urejanja komunalne infrastrukture za izvedbo OPPN.
- (2) Na ureditvenem območju OPPN je predvidena dograditev vodovodnega omrežja s sekundarnimi vodi do vsake gradbene parcele. Vodovodni priključki se zaključujejo z vodomernimi jaški, ki so locirani na gradbeni parceli čim bližje javnemu vodovodu.
- (3) Vodomerni jaški morajo biti dostopni iz javne prometne površine.
- (4) Za izgradnjo komunalne opreme mora investitor pridobiti soglasje na izdelano DGD projektno dokumentacijo komunalne ureditve, ki povzema določila Odloka o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 81/21) in Tehnični pravilnik o izvajanju oskrbe s pitno vodo.

18. člen  
(hidrantno omrežje)

Za potrebe gašenja požara se izvede mrežo z enim nadtalnima hidrantoma. Najmanjša razdalja hidranta od objekta znaša 5,0 m, največja pa 70,0 m. Razmestitev hidrantov je razvidna iz lista št. 8 »Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvo pred požarom«.

19. člen  
(fekalna kanalizacija)

- (1) Obstoječe omrežje javne fekalne kanalizacije, na katero se priključuje predmetno območje, je v neposredni bližini na jugovzhodnem robu OPPN območja.
- (2) Na ureditvenem območju OPPN se, v sklopu funkcionalnih celot, za potrebe odvajanja odpadnih vod, zgradi novo sekundarno kanalizacijsko omrežje, ki gravitira proti jugovzhodu in se naveže na obstoječi kanalizacijski kolektor. Odpadne fekalne vode se odvaja v CČN Mestinje ID 5884 in kanalizacijski sistem Mestinje ID 10897.
- (3) Pri izvedbi novega omrežja kanalizacije se predvideva uporaba vodotesnih PE cevi in tipskih revizijskih jaškov. Predvideni profili kanalov so od  $\varnothing$  200 mm naprej. Profili kanalizacijskih cevi so odvisni od količine odpadne vode v kanalu ter vzdolžnega padca kanala.
- (4) Kanalizacijski priključki za posamezni objekt morajo biti zaključeni z revizijskim jaškom na gradbeni parceli.

(5) Za izgradnjo komunalne opreme mora investitor pridobiti soglasje na izdelano PGD projektno dokumentacijo komunalne ureditve, ki povzema določila Odloka o odvajanju in čiščenju kom. in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, šte. 81/21 – s spremembami in tehničnimi popravki).

#### 20. člen (meteorna kanalizacija)

- (1) V območju OPPN se zgradi novo omrežje meteorne kanalizacije.
- (2) Odvajanje padavinskih voda iz ureditvenega območja se uredi z ločenim sistemom meteorne kanalizacije z zbiranjem in zadrževanjem padavinskih voda v individualnih zadrževalnikih na vsaki gradbeni parceli, ter preko skupnega ustrezno dimenzioniranega zadrževalnika na FC-ZS-1 z navezavo na lokaciji obstoječega meteornega jaška E = 543281,50 N= 121819,02; kota dna -1,5m.
- (3) Za zagotavljanje zadrževanja padavinskih voda je predvidena izgradnja individualnih zadrževalnikov minimalne kapacitete 3,5 m<sup>3</sup> na vsaki gradbeni parceli. Zadrževalnike meteornih voda se ne sme enačiti z zbiralniki deževnice, ki so namenjeni za zalivanje, pranje itd.
- (4) Za izvedbo meteorne kanalizacije se predvideva uporaba vodotesnih PE cevi in tipskih revizijskih jaškov. Sistem čiščenja meteornih vod s cest in utrjenih površin je lahko centralen (za zadrževalnikom) ali s posameznimi lovilci olj. V vsakem primeru morajo biti lovilci olj skladni s standardom SIST EN 858-2.
- (5) Predvidena rešitev odvodnje meteornih voda sledi obstoječemu načinu in smiselno izkorišča mehanizme zadrževanja odtoka, ki že obstajajo.
- (6) Za izgradnjo meteorne kanalizacije mora investitor pridobiti soglasje na izdelano DGD projektno dokumentacijo komunalne ureditve, ki povzema določila Odloka o odvajanju in čiščenju kom. in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, šte. 81/21 – s spremembami in tehničnimi popravki).
- (7) Vsak poseg v prostor, ki ni opredeljen v OPPN in bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se skladno s 150. in 153. členom Zakona o vodah, lahko izvede samo na podlagi predhodnega vodnega soglasja, ki ga izda Direkcija RS za vode.

#### 21. člen (ogrevanje)

- (1) Energenti za potrebe ogrevanja, kuhanja in pripravo tople vode v stavbah morajo biti skladni z usmeritvami, ki izhajajo iz Lokalnega energetskega koncepta Občine Šmarje pri Jelšah (Envirodual d.o.o., št. proj. 019/2020, januar 2023).
- (2) Dovoljena je tudi uporaba vseh okoljsko sprejemljivih, alternativnih virov energije (sončna energija, toplotne črpalke, ipd.).

#### 22. člen (odstranjevanje odpadkov)

- (1) V ureditvenem območju OPPN je lociran ekološki otok. Variantno je predvidena postavitve ekološkega otoka na sredinskem delu OPPN. V kolikor se izkaže večja potreba se lahko ekološki otok predvidi na zaključku enosmernih javnih poti.

(2) Zbiranje odpadkov poteka ločeno, skladno s veljavnim odlokom in tehničnim pravilnikom izvajalca javne službe. Prostori za zbiranje gospodinjskih odpadkov morajo biti določeni v okviru vsake gradbene parcele, ob javnih cestnih površinah in v oddaljenosti največ 1 m od javne ceste v velikosti 2.00 m x 1.00 m. Velikost in število zabojnikov je odvisno od števila uporabnikov oziroma gospodinjstev.

(3) Na širšem ureditvenem območju je obvezno ločeno zbiranje s predpisi določenih frakcij odpadkov skladno s pogoji pristojnega upravljavca na podlagi določil Odloka o zbiranju določenih vrst kom. odpadkov (Uradni list RS, števil. 81/21).

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

### **23. člen**

(varstvo okolja in narave)

- (1) Na območju OPPN ni obstoječih dreves, zato je priporočljiva zasaditev avtohtonih drevesnih vrst v okviru posameznih gradbenih parcel in sicer tako, da se ustvarja linijske strukture vegetacije (ob dovoznih cestah, zelenih površinah).
- (2) Parkirna mesta naj se osenčijo z drevjem. Zemljišče pod krošnjo dreves naj bo travnato ali peščeno in ne tlakovano.
- (3) Z rodovitno plastjo tal, ki se jo odstrani, je treba med gradnjo in po izgradnji zagotoviti racionalno ravnanje. Humus se mora odstraniti in deponirati tako, da se ohrani plodnost in količina. Preprečiti je potrebno mešanje mrtvice in živice.
- (4) Med gradnjo mora izvajalec zagotoviti ukrepe za preprečitev razlitja nevarnih tekočin. V primeru razlitja nevarnih tekočin mora izvajalec onesnaženi material izkopati in ga obravnavati kot nevaren odpadek.
- (5) Na ureditveno območje OPPN ni dovoljeno navažati zemlje, ki vsebuje dele invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst. Ogolele površine se takoj po končanih zemeljskih delih ozeleni s travnatimi mešanici, ki vsebujejo semena avtohtonih vrst.

### **24. člen**

(ohranjanje kulturne dediščine)

Ureditveno območje OPPN se ne nahaja znotraj območja režima kulturne dediščine.

### **25. člen**

(tla in podzemne vode)

- (1) Ureditveno območje OPPN se ne nahaja na območju podzemnih vod.
- (2) Med običajnim obratovanjem na območju, ob ustrezni ureditvi tal območja in posamezne dejavnosti ne bo pomembnih vplivov na tla.
- (3) Pred izvedbo posegov je treba natančneje raziskati geomehanske lastnosti terena (geomehansko poročilo) ter določiti ukrepe, ki bodo podala jasne pogoje za gradnjo.
- (4) V času gradnje in obratovanja je na področju varstva tal in podtalnice treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe:
  - preprečiti je treba raztresanje oz. razlivanje gradbenih materialov;
  - preprečiti je treba spiranje gradbenih materialov v tla;

- vzdrževanje gradbene mehanizacije in transportnih vozil mora potekati tako, da ne pride do razlitja in iztekanja motornega olja in drugih nevarnih snovi;
- (5) Tlakovanje parkirnih površin se izvede nepropustno za vodo, olja in gorivo.

26. člen  
(zrak)

- (1) Pri načrtovanju objektov v ureditvenem območju je potrebno upoštevati predpise o učinkoviti rabi energije v objektih.
- (2) V času gradnje je treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe:
- vlaženje in škropljenje tistih površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu v okolje (npr. transportne poti, druge odkrite površine, gradbeni materiali, ravnanje z odpadki);
  - pokrivanje tovornjakov pri odvozu gradbenih odpadkov;
  - čiščenje tovornih vozil in gradbene mehanizacije preden zapustijo območje gradbišča, tako da ne bo prihajalo do onesnaževanja javnih cest;
  - zmanjšati je treba kakršnokoli odmetavanje materiala z večjih višin, nastalega pri gradnji;
  - gradbena dela se ne smejo izvajati v vetrovnem vremenu (pri hitrosti vetra večji od 4 m/s);
  - prepovedano je kurjenje raznih materialov in odpadkov na gradbišču;
  - redno vzdrževanje in pravilno delovanje gradbene mehanizacije.
- (3) Med obratovanjem je treba upoštevati omilitvene ukrepe, ki ščitijo okolje pred negativnimi učinki onesnaženega zraka kljub temu, da ne pričakujemo prekomernih emisij snovi v zrak iz prometa in obratovanja objektov:
- redni pregled in čiščenje kurilnih naprav in dimovodnih tuljav dimnika v predpisanih rokih;
  - redno vzdrževanje in pravilno delovanje kurilne naprave;

27. člen  
(hrup)

- (1) Območje OPPN je opredeljeno v III. območje varstva pred hrupom.
- (2) Za varstvo pred hrupom v času gradnje in obratovanja je treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe.
- na manipulativnih površinah se ne smejo zadrževati tovorna vozila s prižganimi motorji;
  - gradbena dela se izvajajo le v dnevnem času delovnikov od 7. do 18. ure in ob sobotah od 8. do 15. ure, v nedeljo in v prazničnem dnevu gradbenih del ni dovoljeno izvajati;
  - omejiti zelo hrupna opravila na najkrajši možni čas;
  - razmestiti hrupno gradbeno opremo (kompresorji in generatorji) na tak način, da bo čim bolj oddaljena in obrnjena proč od najbližjih stanovanjskih stavb;
  - uporabiti gradbeno opremo, tovorna vozila in gradbeno mehanizacijo s čim manjšo emisijo hrupa – pri tem je treba upoštevati pravilnik o emisiji strojev, ki se uporabljajo na prostem;
  - postaviti polne kovinske gradbiščne ograje okoli gradbišča (visoke najmanj 2 m);
  - redno vzdrževati gradbeno opremo in mehanizacijo;
  - uporaba električnega toka iz omrežja za pogon opreme pri gradbenih delih, kjer je to mogoče;

28. člen  
(odpadki)

- (1) Glede ravnanja z odpadki je treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe:
- investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke hranijo ali začasno skladiščijo na gradbišču tako, da ne onesnažujejo okolja;
  - investitor mora zagotoviti med seboj ločeno zbiranje gradbenih odpadkov;
  - investitor mora zagotoviti, da nevarne gradbene odpadke odstranjujejo za to pooblaščen podjetja;
  - investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov;
  - investitor zagotoviti naročilo za prevzem odpadkov pred začetkom izvajanja gradbenih del.
- (2) Spremljanje vplivov na okolje (monitoring):
- skladno s predpisi o ravnanju z odpadki, se vodi evidenca o predaji odpadkov (razen komunalnih) pooblaščenim organizacijam.

29. člen  
(svetloba)

- (1) Pri načrtovanju objektov v ureditvenem območju je potrebno upoštevati predpise o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Ukrepi varstva pred svetlobnim onesnaževanjem med obratovanjem obsegajo izvajanje naslednjih omilitvenih ukrepov.
- zelenih površin in fasad naj se ne osvetljuje;
  - za zunanjo osvetlitev naj se uporabijo svetilke na nizkih nosilcih, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor, je enak 0%;
  - uporabljajo naj se LED svetila, ki oddajajo rumeno, oranžno oziroma rdečo svetlobo in ne oddajajo UV spektra.

30. člen  
(elektromagnetno sevanje)

Stavbe, v katerih se stalno ali začasno zadržujejo ljudje, morajo biti načrtovane izven elektroenergetskega koridorja.

30.a  
(prometno omrežje)

- (1) Vse prometne površine na območju obravnavanega OPPN je potrebno urejati, načrtovati in vzdrževati skladno s Pravilnikom o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06 in 109/10 – ZCes-1) in Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09 in 109/10 – ZCes-1) ter skladno z določili veljavne kategorizacije občinskih cest. Pri projektiranju oz. vseh posegih v prometno infrastrukturo je potrebno upoštevati Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18) oz. aktualno zakonodajo in podzakonske akte s področja cest.
- (2) Območje OPPN se na lokalno cesto – 9 ( LC 406093) priključuje z novim križiščem na jugozahodu obravnavanega območja OPPN.



- (3) Notranjo povezovalno cesto OPPN (FC-I) je prav tako mogoče na jugu povezovati z obstoječo javno potjo -10 (JP 907952).
- (4) Vse slepe krake prometnih površin je treba zaključiti z ustrezno dimenzioniranimi obračališči.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### 31. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Ureditveno območje OPPN ni erozivno in plazovito ter se ne nahaja znotraj poplavno ogroženih območij.
- (2) Pred projektiranjem objektov je potrebno določiti nivo podtalnice in nadaljnje načrtovanje prilagoditi ugotovitvam.
- (3) Za zaklanjanje ljudi v primeru nevarnosti je potrebno zgraditi stropno ploščo nad kletjo tako, da zdrži rušenje stavbe nanjo, oziroma je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.
- (4) Z izbiro konstrukcije, dimenzioniranjem in gradnjo stavb je potrebno zagotoviti odpornost na porušitev za VIII. stopnjo Mercali-Cancani-Sieberg lestvice potresne nevarnosti. Upoštevati je projektni pospešek tal 0,225 g.
- (5) Z upoštevanjem predpisanih standardov (SIST EN 1991-4) je potrebno zagotoviti skladnost z zahtevami Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov.
- (6) Gradnja individualnih stanovanjskih objektov mora slediti predhodnim geološkim raziskavam posamezne gradbene parcele.

### 32. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Na območju predmetnega OPPN in okolici ni dejavnosti, objektov in ureditev, ki bi predstavljali (dodatno) požarno ogroženost območja. Prav tako na območju urejanja ni predvidena uporaba nevarnih snovi in tehnoloških postopkov, ki predstavljajo požarna tveganja za nastanek požara.
- (2) Potrebno je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zgrajeno mora biti protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov. Minimalna potrebna količina vode se določi v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah in tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Za potrebe gašenja požara se v ureditvenem območju objektov izvedeta dva nadtalna hidranta. Najmanjša razdalja hidranta od objekta znaša 5,0 m, največja pa 70,0 m.
- (3) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov in s tem možnost varnega umika.
- (4) Preprečitev širjenja požara na sosednje objekte se zagotovi tako, da se upošteva ustrezne odmike od parcelnih mej in odmike med objekti ali pa se zagotovijo ustrezne protipožarne ločitve.

(5) Ob posegih v prostor je potrebno zagotoviti neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje. Dostopi, dovozi in delovne površine za intervencijska/gasilska vozila se zagotovijo po intervencijskih poteh, ki potekajo po javnih prometnicah, peš površinah, dvoriščih in zelenicah. V ta namen se radije vseh krivin dimenzionira za nemoten promet intervencijskih vozil.

## **VIII. NAČRT PARCELACIJE**

### **33. člen (načrt parcelacije)**

- (1) Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN, na listu 5 »Načrt ureditvenega območja s parcelacijo«.
- (2) Meje posameznih enot urejanja so določene v grafičnem delu tega načrta.
- (3) Dovoljeno je združevanje parcel v kolikor se gradbena linija in postavitve objektov ne razlikuje od načrtovane ureditve.

## **IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKIH UREDITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **34. člen (etapnost gradnje)**

- (1) Objekti v posameznih urejevalnih enotah se lahko gradijo etapno. Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske infrastrukture, pri čemer je potrebno:
  - pred ali sočasno z izgradnjo objekta posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje posamezne etape;
  - pred ali sočasno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za posamezni objekt mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje za gospodarsko javno infrastrukturo na območju priključevanja objekta in le ta predana v upravljanje pristojnemu upravljavcu;
- (2) Realizacija in gradnja je mogoča pod pogoji oblikovanja, ki določajo stanovanjske celote FC-A do FC-D.

## **X. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

### **35. člen (velikosti dopustnih odstopanj)**

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev, poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbeno tehničnega, oblikovalskega ali okoljevarstvenega vidika. S takšnimi odstopanji se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere na območju OPPN, spremembe gabaritov so možne v okviru določb tega člena.

- (2) Dopustno je drugačno tlorisno oblikovanje stanovanjskih objektov, ob upoštevanju določil za faktorje zazidanosti in izrabe.
- (3) Odstopanja od zakoličbene situacije so +1,5/-1,5 m.
- (4) Odmiki objektov od parcelnih meja, ki so manjši kot predpisani v zakoličbenem načrtu morajo biti dogovorjeni med posameznimi mejaši ter pisno notarsko overjeni.
- (5) Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in lokacij objektov gospodarske infrastrukture zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. Dopustne so tudi delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljalcev gospodarske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo končne ureditve posameznega omrežja gospodarske infrastrukture.

## **XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

36. člen  
(hramba in vpogled)

OPPN skupaj s prilogami in strokovnimi podlagami je na vpogled na Občini Šmarje pri Jelšah.

37. člen  
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Župan  
Občine Šmarje pri Jelšah

---

### III. GRAFIČNI DEL

list št. 1:	<b>IZSEK IZ KARTOGRAFSKEGA DELA Odloka o prostorskih sestavinah dolgoročnega prostorskega plana Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. list. RS, št 88/14 in 118/04)</b>	M 1:1650
list št. 2:	<b>UREDITVENO OBMOČJE Z NAČRTOM PARCELACIJE Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem na geodetskem načrtu</b>	M 1:1000
list št. 3:	<b>PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI</b>	M 1:1000
list št. 4:	<b>PRIKAZ UREDITVE OBMOČJA Z NOVO PARCELACIJO</b>	M 1:500
list št. 5:	<b>NAČRT UREDITVENEGA OBMOČJA S PARCELACIJO Prikaz funkcionalnih celot (gradbenih parcel)</b>	M 1:500
list št. 6:	<b>ZAZIDALNO UREDITVENA SITUACIJA S PRIKAZOM POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO</b>	M 1:500
list št. 7:	<b>UREDITVENA SITUACIJA PROMETNEGA REŽIMA</b>	M 1:500
list št. 8:	<b>PRIKAZ UREDITEV POTREBNIH ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVO PRED POŽAROM</b>	M 1:500
list št. 9:	<b>ZAKOLIČBENI NAČRT UREDITVENE SITUACIJE</b>	M 1:500

## IV. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

*Opomba:*

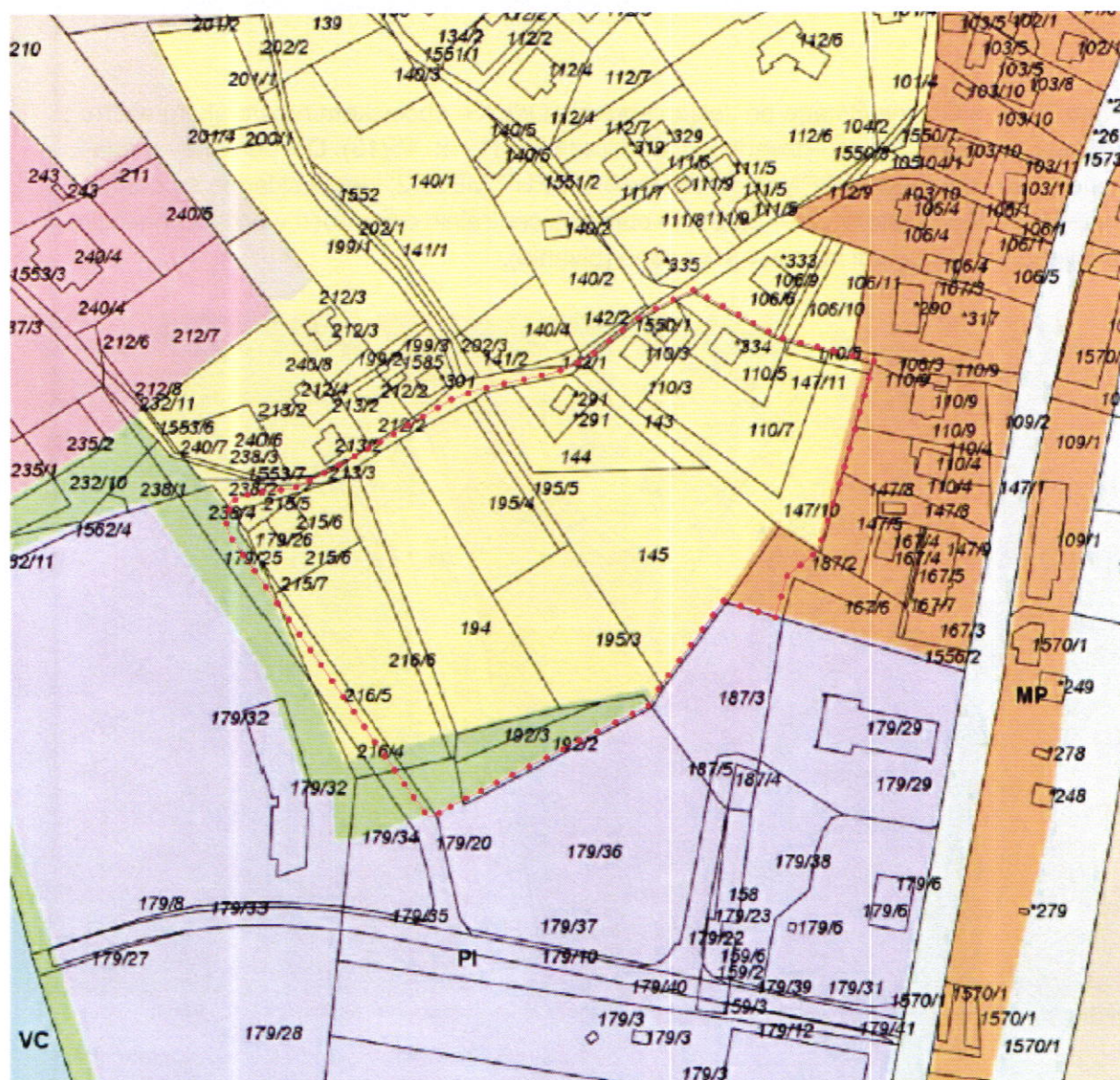
*Priloga pod točko (IV.) Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca pod bo priložena v nadaljnji fazi.*



## V. PRILOGE

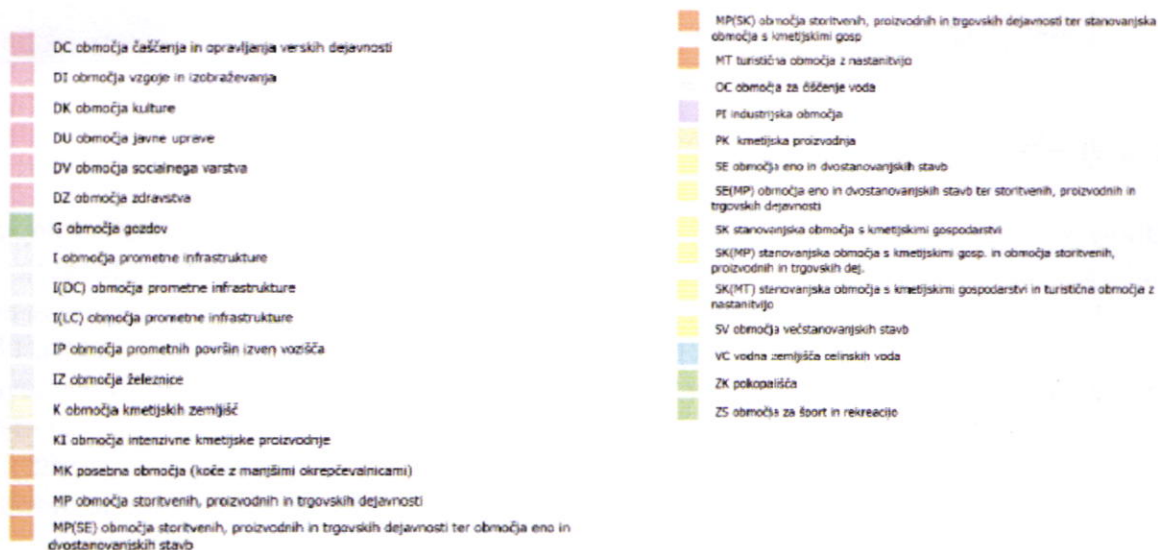
### 1. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA AKTA

Obravnavani postopek izdelave OPPN se je pričel na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev stanovanjske soseske Mestinje PC (Uradni list RS, št. 43/16). Pravna podlaga za izvedbo predvidenega prostorskega akta je bil Odlok o prostorskih sestavinah dolgoročnega plana Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 88/04 in 118/04), ki opredeljuje osnovno in podrobno namensko rabo. Obravnavano območje je določalo podrobno namensko rabo, kjer je dovoljena gradnja individualnih eno in dvostanovanjskih objektov (SE), delno območje zelenih površin (ZS) in del MP(SE) kot območje storitvenih, proizvodnih in trgovskih dejavnosti ter območje eno in dvostanovanjskih stavb.



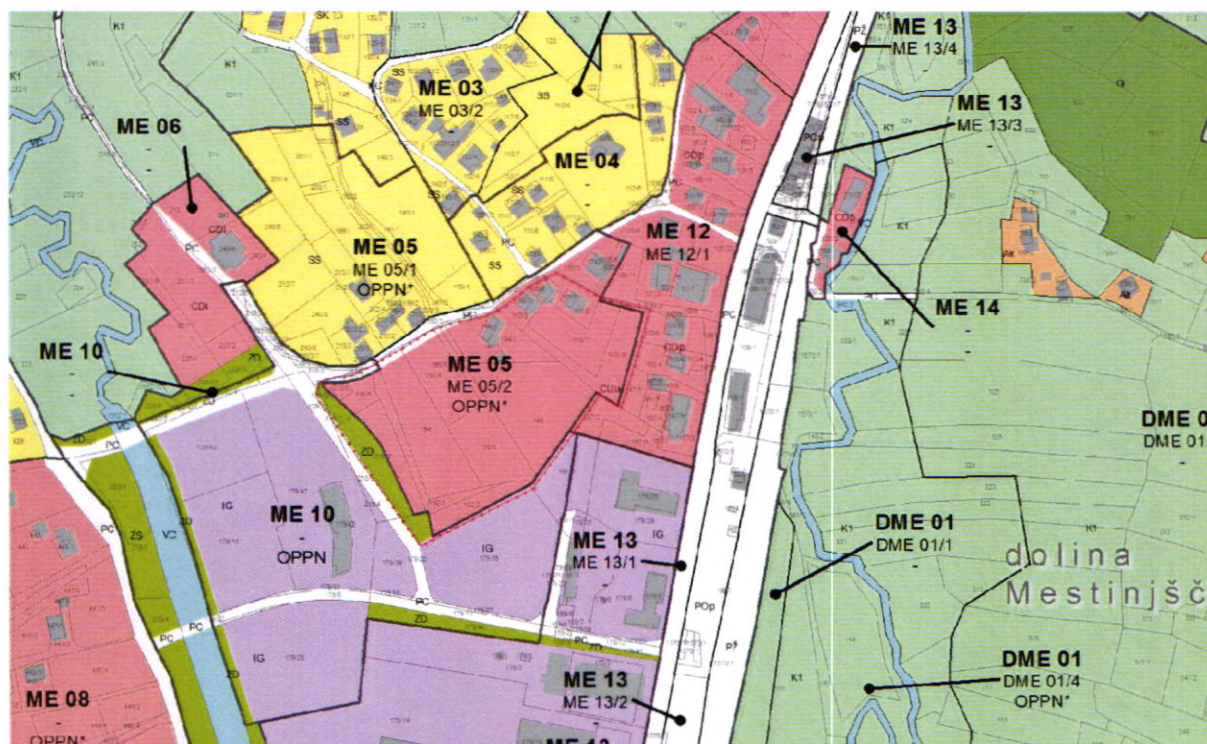
Slika3: Izsek iz Odloka o prostorskih sestavinah dolgoročnega plana Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 88/04 in 118/04)





Slika4: Legenda namenske rabe iz Odloka o prostorskih sestavinah dolgoročnega plana Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 88/04 in 118/04)

V letu 2018 je Občina Šmarje pri Jelšah sprejela Odluk o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS št. 55/18). Del obravnavanega območja predmetnega OPPN je opredeljeno kot EUP ME05/2, kjer je skladno s podrobno namensko rabo prostora CUu (osrednja območja centralnih dejavnosti v urbanih naseljih) dovoljeno umeščati tudi stanovanjske cone (bivanje).



Slika4.1: Izsek iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/2018)



## 2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

### **Dejanska raba zemljišč**

Zatečeno stanje območja osnutka OPPN izkazuje nezazidano stavbno zemljišče. Večji del predstavlja zemljišče travnik ter delno njive kmetijske pridelave. V neposredni bližini, na mejah obravnavanega območja osnutka OPPN, so obstoječi objekti stanovanjske soseske Mestinje in na JV in Z obstoječi poslovni objekti.



Slika5: Pregledna karta dejanskega stanja (GURS - ortofoto iz leta 2014)



Slika6: Prikaz vodotokov in urejanje le teh (ATLAS OKOLJA, [http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso))



### **Ohranjanje narave**

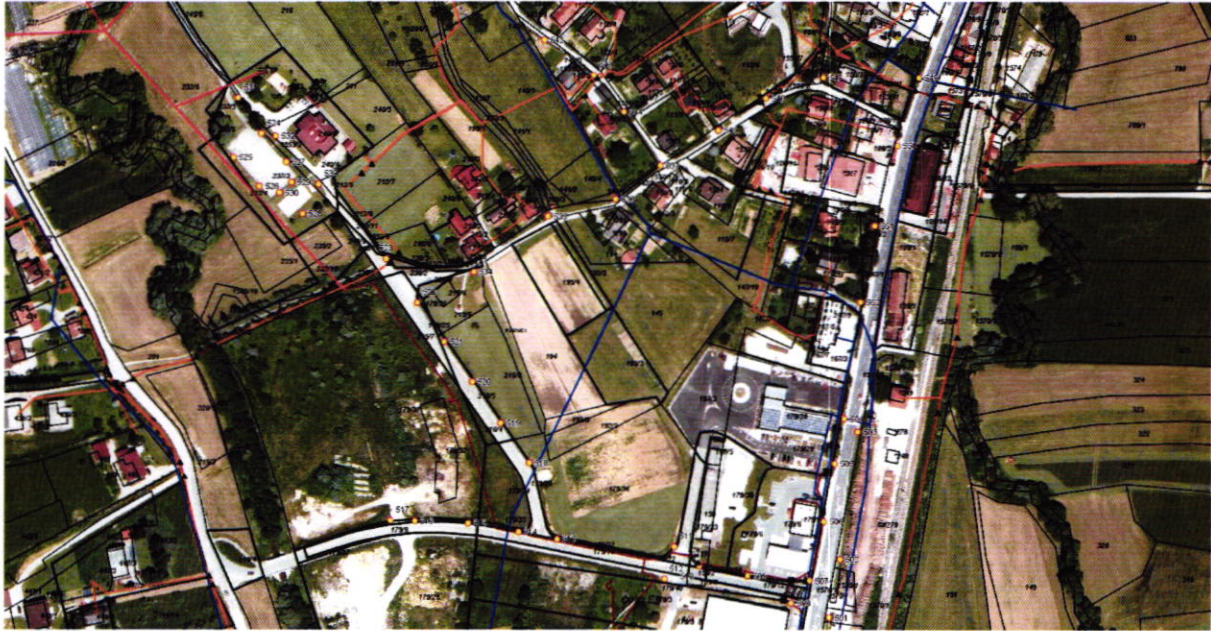
Na območju obravnavanega osnutka OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

### **Ohranjanje kulturne dediščine**

Na območju osnutka OPPN ne obstaja evidentirana kulturna dediščina.

### **Gospodarska javna infrastruktura**

Na obravnavanem območju območju se nahaja obstoječa komunalna infrastruktura:



Slika7: GJI – gospodarska javna infrastruktura ( GIS iObcina / <http://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Smarjeprijelsah> )

### **Prometna infrastruktura**

Obravnavano območje osnutka OPPN je znotraj obstoječih kategoriziranih lokalnih cest in javnih poti. Na vzhodni strani v smeri S – J pa poteka trasa glavne ceste Mestinje – Podplat (GC II. r.)



Slika8: GJI – gospodarska javna infrastruktura - promet (GIS iObcina / <http://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Smarjeprijelsah> )



### **3. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev stanovanjske soseske Mestinje PC (Uradni list RS, št. 43/16), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo smernic za načrtovanje in mnenj:

NASLOVNIK	SMERNICE		MNENJA	
	DATUM PRIDOBITVE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM PRIDOBITVE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova c. 61 1000 Ljubljana	08. 08. 2016	350-141/2016-2 DGZR	19. 10. 2023	350-141/2016-7 - DGZR
2. Republika Slovenija MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR Direkcija RS za vode Sektor območja Savinje Mariborska cesta 88 3000 Celje	05. 08. 2016	35001-430/2016-2	27.10.2023	35024-246/2023-5
3. Republika Slovenija MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR Direktorat za okolje Sektor za strateško presojo vplivov na okolje Dunajska 48 1000 Ljubljana	18.08. 2016	35409-242/2016/2	-/	
4. Elektro Celje, d.d. Vrunčeva 2 3000 Celje	03.08. 2016	Št. 2119		
5. Telekom Slovenije d.d. Lava 1 3000 Celje	22.07. 2016	76/04-00131201607180007	16.10. 2023	124940-CE/4312-PM
6. OKP Rogaška Slatina d.o.o., Celjska cesta 12 3250 Rogaška Slatina	09.08.2016	511-759/2-2016-UK/AG	511-759/3-2023-UK	24.10.2023
7. Občina Šmarje pri Jelšah, Aškerčev trg 15 3240 Šmarje pri Jelšah	08.09.2016	-skladno z usmetitvami na sestankih	Občina Šmarje pri Jelšah aktivno sodeluje pri pripravi OPPN	

## **4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA**

### **NAMEN PRIPRAVE OPPN**

Priprava in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPPN) se je začel po postopku, ki je bil predpisan v 57. členu Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt – Uradni list RS, št. 33/07 in njegovih sprememb in dopolnitev). Tako je Občina Šmarje pri Jelšah v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 43/16, dne 20. 6. 2016 objavila Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev stanovanjske soseske Mestinje PC. Postopek se je vodil skladno z navedenim zakonom kljub tekočim spremembam zakonodajnih okvirjev, ki so v vsaki spremembi zakona dovoljevali nadaljevanje po predpisanem postopku, ki ga je narekoval zakon po katerem se je postopek začel.

Občina Šmarje pri Jelšah je zaradi interesa lastnikov zemljišč, zagotavljanja zadostnih površin stanovanjske gradnje pristopila k izdelavi OPPN za širitev obstoječe stanovanjske soseske Mestinje.

Predhodno sta bila izdelana dva primera programskih zasnov poselitve (predlog 1 in predlog 2), ki jih je izdelalo podjetje Pro.Arh d.n.o., v decembru 2015.

Po izdanem sklepu o začetku izdelave OPPN je bil izdelan osnutek OPPN ter posredovan nosilec urejanja prostora, da podajo svoje usmeritve in pogoje za nameravano prostorsko ureditev. Pridobljena so bila »prva« mnenja navedena v poglavju 3. mnenja in smernice nosilcev urejanja prostora.

Skladno z zakonodajo so bile izdelane strokovne podlage, ki so jih zahtevali NUP. Dopolnjen osnutek je bil javno razgrnjen in na vpogled širši javnosti od 4. aprila do 4. maja 2017. V navedenem roku je Občina Šmarje pri Jelšah dne 19.04.2017 izvedla tudi javno obravnavo dopolnjenega osnutka ter v času javne razgrnitve, vključno z javno obravnavo pridobila šest pripomb in predlogov. Župan Občine Šmarje pri Jelšah je na podlagi izraženih pripomb in predlogov ter ustreznosti upoštevna širšega interesa in potreb zavzel stališča do pripomb (1. sept. 2017), katera so bila javno objavljena v ter posredovana posameznim pripombodajalcem osebno.

Zaradi objektivnih razlogov in daljšega časovnega obdobja med zadnjo izvedeno fazo in izdelavo predloga, se je postopek izdelave OPPN nadaljeval z letom 2023. Občina Šmarje pri Jelšah je organizirala sestanek z vsemi lastniki zemljišč na obravnavanem območju dne 22.3.2023, z namenom osvetlitve že izdelanih faz postopka ter potrebnih nadaljnjih korakov do sprejetja predmetnega OPPN.

### **OBMOČJE NAČRTA**

Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve obsega naslednje parcelne številke v katastrski občini Pijovci: 110/3, 238/4, 215/6, 110/6, 1553/8, 238/2, 216/6, 144/1, 194, 147/10, 179/26, 192/3, 179/36, 215/7, 179/25, 179/20, 110/5, 216/5, 110/7, 1550/1, 145, 192/2, 195/3, 195/4, 195/5, 187/2, 110/7, 1753, 147/10, 145. Velikost območja meri skupaj cca 22.500,00 m<sup>2</sup>.

### **OPIS NAČRTOVANE UREDITVE**

Območje je namenjeno stanovanjski dejavnosti (16 novih stanovanjskih stavb). Dopustna je namembnost ali preureditev stavb v poslovne dejavnosti (do dva zaposlena), vendar te ne smejo povzročati motenj v bivalnem okolju in pod pogojem, da je na gradbeni parceli možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce in da dejavnost ne potrebuje parkirnih površin ali manipulativnih površin za tovorna vozila ali gradbene stroje. Dovoljena je gradnja eno- ali dvostanovanjskih stavb oziroma poslovno stanovanjskih stavb s površino poslovnih prostorov do 30 % skupne površine stavbe. Po tipologiji so stavbe lahko

prostostoječe enostanovanjske stavbe, prostostoječe dvostanovanjske stavbe ali atrijske stavbe.

Stavbe bo možno graditi na gradbeni parceli skladno z grafičnim delom podrobnega načrta in vrisano gradbeno mejo. Stavbe gradbene meje ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo. Velikost objektov sledi namenu in funkcijam znotraj območja. Določa se največja višina objektov. Objekti so lahko poglobljeni pod nivo terena oz. podkleteni. Tlorisni gabariti stavb morajo biti prilagojeni velikosti in legi gradbene parcele. Osnovni tlorisni gabarit mora biti podolgovat v razmerju stranic 1:1.4, z daljšo stranico vzporedno s plastnicami terena. Dovoljeni višinski gabariti stavb so (K)+P+M oz. K+VP+M. V okviru vsake gradbene parcele je treba zagotoviti minimalno 40 % zelenih površin, minimalno 2 parkirni mesti (v stavbi ali zunaj oz. skupaj) za vsako stanovanjsko enoto. Gradbene parcele so lahko ograjene, medposestne ograje ne smejo presegati višine 1,2 m, lahko so žične, lesene, kovinske, iz naravnega kamna, kombinirane ali žive meje. Strehe stavb so praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru sestavljenega tlorisa. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine praviloma niso dovoljene. Del stavbe v obsegu do 50 % tlorisa je dovoljeno urediti tudi ravno streho. Strehe nadstreškov so lahko ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°). Dopustna je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, pri čemer se upoštevajo pogoji, ki jih določa področna Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost.



**ŠMARJE PRI JELŠAH****1917. Sklep o ukinitvi statusa zemljišča v splošni rabi**

Na podlagi 18. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 35/10 in 59/15) je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah na 1. izredni seji dne 13. 6. 2016 sprejel

**SKLEP**

1. Ukine se status zemljišča v splošni rabi na nepremičninah z ID znakom 1202-644/3-0 in 1202-644/2-0.

2. Na navedenih parcelah pridobi lastninsko pravico Občina Šmarje pri Jelšah.

3. Sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 03212-0041/2016

Šmarje pri Jelšah, dne 13. junija 2016

Župan  
Občine Šmarje pri Jelšah  
**Stanislav Šket i.r.**

**1918. Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev stanovanjske soseske Mestinje PC**

Na podlagi 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt – Uradni list RS, št. 33/07 in njegovih sprememb in dopolnitev) in 30. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 35/10, 59/15) je župan Občine Šmarje pri Jelšah sprejel

**SKLEP****o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev stanovanjske soseske Mestinje PC****1. člen**

(splošno)

S sklepom se prične postopek priprave in sprejema Občinskega podrobnega prostorskega načrta za SZ del naselja Mestinje, kot širitev naselja za potrebe stanovanjske gradnje (v nadaljevanju: OPPN). Opredelijo se vsebina, obseg in faze izdelave OPPN.

**2. člen**

(ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo OPPN)

Predmet izdelave OPPN je določitev izvedbenih urbanističnih pogojev za gradnjo stanovanjskih objektov, infrastrukture in drugih objektov, namenjenih ureditvi na predmetnem območju.

Območje OPPN predstavlja nepozidana stavbna zemljišča na severozahodnem območju obstoječe pozidave naselja Mestinje. Obravnavano območje z zahodne in severne strani obdajata občinski kategorizirani cesti, na vzhodni strani pa je območje mešanih dejavnosti (poslovno-proizvodna cona). V skladu s prostorskimi planskimi akti občine so obravnavane površine opredeljene kot območje, kjer je dovoljena gradnja individualnih eno- in dvostanovanjskih objektov (SE), delno območje zelenih površin (ZS) in del MP(SE), kot območje

storitvenih, proizvodnih in trgovskih dejavnosti ter območje eno- in dvostanovanjskih stavb. Zaradi večjega območja in kasnejše lažje izvedbe gradenj, se je občina odločila za izdelavo OPPN.

Pravna podlaga za pripravo OPPN je Odlok o prostorskih sestavinah dolgoročnega plana Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 88/04 in 118/04) in Odlok o strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 87/10 – strateški del OPN). Območje, kjer se predvideva izdelava OPPN, je trenutno nezazidano stavbno zemljišče in meri skupaj cca 22.500,00 m<sup>2</sup>.

**3. člen**

(območje OPPN)

Predmetni OPPN obsega območje parcelnih številka katastrske občine Pijovci: \*334, 110/3, 143, 238/4, 215/6, 110/6, 1553/8, 238/2, 216/6, 144, 194, 147/10, 179/26, 192/3, 179/36 – del, 215/7, 179/25, 179/20, 110/5, 216/5, \*291, 110/7, 1550/1, 145, 192/2, 195/3, 195/4, 195/5, 187/2 – del.

Sestavni del tega OPPN so lahko tudi zemljišča izven območja OPPN, kolikor bi se naknadno izkazal interes lastnikov zemljišč v neposredni bližini, oziroma bi se izkazalo, da so neposredno potrebna za priključevanje na omrežje javnih cest in izvedbo komunalnih priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture, potrebnih za komunalno opremljanje območja.

Predmet izdelave OPPN so:

- ureditev celotnega območja, kot zaključena celota,
- usklajeno vklapljanje nove stanovanjske pozidave v okolje,
- uskladitev predvidene pozidave in infrastrukture z obstoječo v neposredni bližini,
- ureditev infrastrukture, dostopov, cestnih povezav, prostih površin,
- zaključeno ureditev zelenih površin.

**4. člen**

(način pridobitve strokovnih rešitev)

Strokovne rešitve se pridobivajo v skladu z določili ZPNačrt. Strokovne rešitve prostorskega akta bodo pridobljene na osnovi potrjenih strokovnih podlag, ki temeljijo na:

- povzetkih in usmeritvah obstoječe veljavne prostorske dokumentacije,
  - prikazu stanja prostora,
  - zahtevah in usmeritvah veljavnih PIA Občine Šmarje pri Jelšah,
  - pridobljenih smernicah nosilcev urejanja prostora in njihovih strokovnih podlagah,
  - idejni zasnovi prostorske ureditve območja na podlagi programskih izhodišč pobudnika,
  - geografskih izhodiščih zatečenega stanja na terenu.
- Kolikor se v postopku priprave OPPN, na podlagi smernic nosilcev urejanja prostora ali drugih razlogov ugotovi, da je utemeljeno potrebno izdelati dodatne strokovne podlage, se te pripravijo med postopkom izdelave OPPN.

Za območje OPPN mora pobudnik pridobiti osnovni geodetski elaborat. Po potrebi se za izdelavo OPPN izdelajo dodatne geodetske izmere, izdelane v skladu s Pravilnikom o geodetskem načrtu (Uradni list RS, št. 40/04).

Izbrani načrtovalec OPPN izdelava ali koordinira izdelavo vseh strokovnih podlag za izdelavo OPPN. Strokovne podlage posredujejo tudi nosilci urejanja prostora za svoja področja in drugi udeleženci pri pripravi predmetnega OPPN.

OPPn se po vsebini, obliki in načinu pripravi skladno z določili veljavne prostorske zakonodaje.

OPPn se izdelava v digitalni obliki in analogni obliki.



## 5. člen

(roki izdelave OPPN)

Za pripravo OPPN so opredeljeni naslednji okvirni roki:

opravila v postopku	akterji	roki
Objava Sklepa župana o pripravi	občina	Junij 2016
Izdelava geodetskega načrta	občina	Junij 2016
Izdelava osnutka OPPN	načrtovalec	30 dni od pridobitve geodetskega načrta in objave sklepa o pripravi OPPN
Pridob. smernic – 30 dni in usklajevanje	NUP / načrtovalec	30 dni
*Izdelava OP		60 dni
Dopolnitev osnutka OPPN	načrtovalec	30 dni od pridobitve vseh smernic in *OP
Javna razgrnitev OPPN- 30 dni (*in OP) in javna obravnav	občina / načrtovalec	30 dni
Priprava stališč do pripomb iz javne razgrnitve in javne obravnave	občina/načrtovalec	14 dni po javni razgrnitvi
Izdelava predloga OPPN	načrtovalec	20 dni od sprejema stališč do pripomb
Pridobivanje mnenj k predl. OPPN- 30 dni	načrtovalec / nosilci urej. prostora	30 dni po pripravi predloga OPPN
Izdelava usklajenega predloga OPPN	načrtovalec	14 dni po pridobitvi vseh mnenj NUP
Obravnava in sprejem OPPN na OS	občina	
Objava v uradnem glasilu	občina	
Izdelava končnega elaborata OPPN (po objavi v uradnem glasilu)	načrtovalec	15 dni od sprejema na OS

\* v primeru pridobitve odločbe Ministrstva za okolje in prostor, ki izkazuje potrebo po izdelavi okoljskega poročila (OP)

## 6. člen

(nosilci urejanja prostora)

V postopek priprave OPPN bodo vključeni naslednji nosilci urejanja prostora:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Mariborska 88, 3000 Celje,
- Ministrstvo za okolje in prostor, ARSO, Sektor za CPVO, Dunajska c. 47, 1000 Ljubljana,
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova c. 61, 1000 Ljubljana,
- Elektro Celje, d.d., Vrunčeva 2, 3000 Celje,
- Telekom Slovenije d.d., Lava 1, 3000 Celje,
- OKP Rogaška Slatina d.o.o., Celjska cesta 12, 3250 Rogaška Slatina,
- Občina Šmarje pri Jelšah, Aškerčev trg 12, 3240 Šmarje pri Jelšah,
- Drugi organi in organizacije, kolikor bi se v postopku priprave OPPN izkazala potreba po vključitvi.

## 7. člen

(obveznosti v zvezi s financiranjem priprave OPPN)

Sredstva za izdelavo geodetskega načrta, strokovnih podlag in idejnih zasnov, ki jih bodo zahtevali nosilci urejanja prostora, vključno z vsemi potrebnimi podlagami v okviru postopka CPVO (kolikor bo CPVO potrebno izdelati), so zagotovljena v proračunu Občine Šmarje pri Jelšah.

## 8. člen

(začetek veljavnosti sklepa)

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na svetovnem spletu ter začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 350-0001/2016

Šmarje pri Jelšah, dne 15. junija 2016

Župan  
Občine Šmarje pri Jelšah  
Stanislav Šket l.r.

## 6. POVZETEK ZA JAVNOST

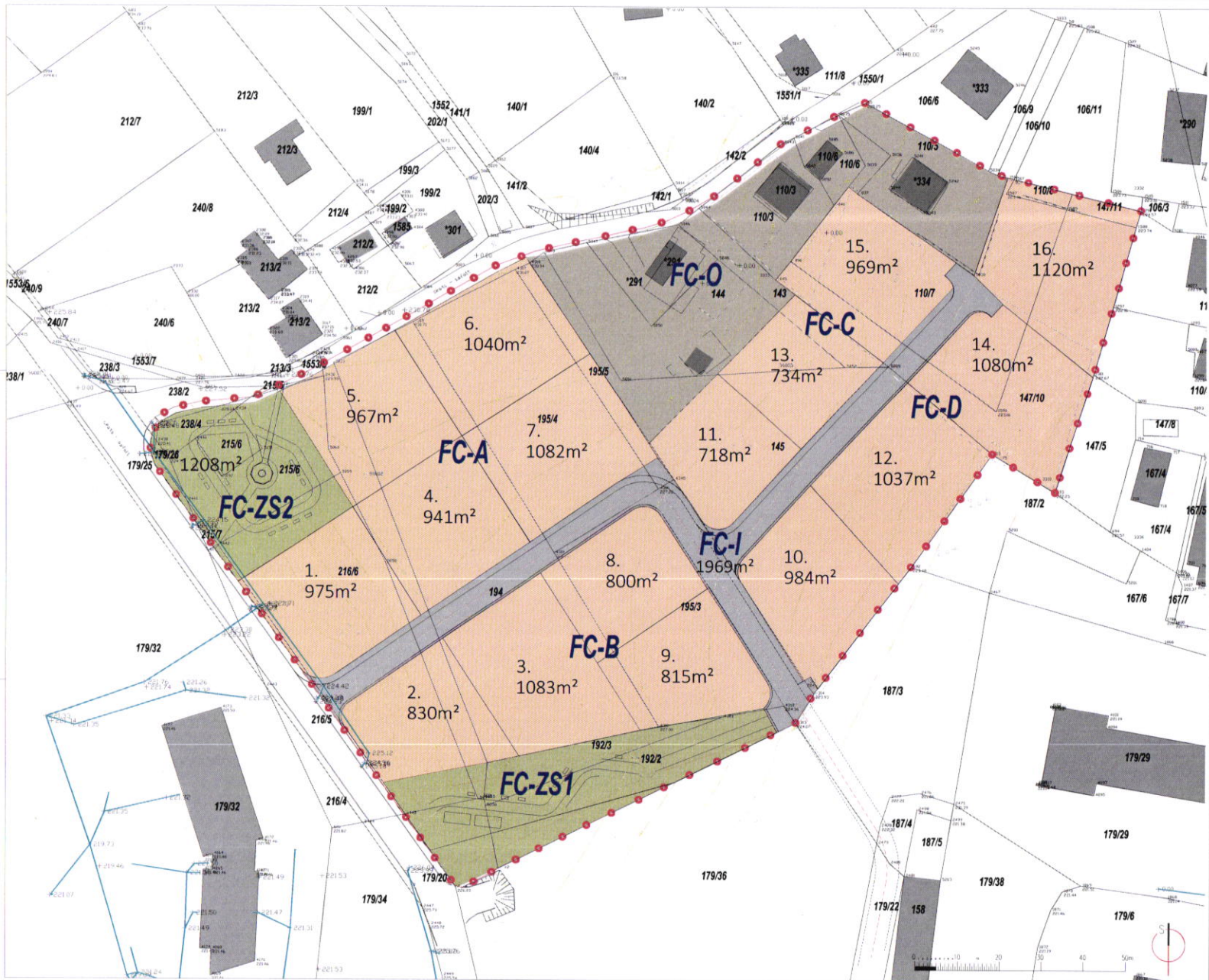
---

## **7. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE**

---

- **Programske zasnove stanovanjskega območja Mestinje** (*predlog 1 in predlog 2*)  
(Pro.Arh d.n.o., dec / 2015)
- **Geodetski načrt območja**  
(MEJAŠ d.o.o., junij / 20116)
- **Idejna zasnova elektrifikacije območja**  
(ELPART, Bogdan Lepan, s.p. Rogaška Slatina, februar / 2017)





- Legenda:**
- FC-I - funkcionalna celotna infrastruktura (javno dobro)
  - FC-A-D - funkcionalne celotne stanovanjske ureditve
  - FC-ZS - funkcionalna celotna zelenih površin (javni program)
  - FC-O - funkcionalna celotna območja poselitve
  - oznaka funkcionalne enote (gradbene parcele)
  - 11. 102,2m<sup>2</sup> - zaporedna številka in površina nove gradbene parcele
  - 147/147 - območje zemljiške parcele
  - nove gradbene parcele
  - meja območja ureditve

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ŠIRITEV STANOVANJSKE SOSESKE MESTINJE PC**

Investitor: **OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH**  
 Alkečev trg 12, 3240 Šmarje pri Jelšah  
 SI-8191802, tel.: 01-8197480, e-pošta: obcina@smarje-pri-jelsah.si

Projektant: **Pro.Arh**  
 Projektna 5/A, 1000 Ljubljana, Slovenija

16. št. Priloge

DOP: Miroslav Gorenec, univ. dipl. inž. arh. ZAPIS - 1205, PA, PPM  
 OP: Miroslav Gorenec, univ. dipl. inž. arh. ZAPIS - 1205, PA, PPM  
 IZJAVA: Miroslav Gorenec, univ. dipl. inž. arh. ZAPIS - 1205, PA, PPM  
 Zveza inž. Gorenec, univ. dipl. inž. arh.

Vsebinski/naslovni naslov: **NAČRT UREDITVENEGA OBMOČJA S PARCELACIJO**

1:10 skizma/risba	PREDELUS	Š. št.	01-0016
Š. št.	1:500	datum	junij 2018, revizija: 2/2023
Š. št.	1:500	Š. št.	5



