

## 1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 1.1 UVODNA POJASNILA

Župan občine Šmarje pri Jelšah je sprejel Sklep o pričetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP ME 08/II. – Mestinje, ki je bil objavljen na spletni strani Občine dne 13. 11. 2024.

Pravna podlaga za pripravo OPPN je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, v nadaljevanju ZUreP-3).

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev je z obvestilom št. 35040-56/2025-2560-2 z dne 17. 02. 2025 prostorskemu aktu dodelilo identifikacijsko številko ID 5337.

Iz predhodno pridobljenega mnenja Zavoda RS za varstvo narave, OE Celje, št. 3563-0416/2024-2 z dne 3. 10. 2024 (Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na varovana območja in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana) izhaja, da leži območje OPPN in njegovega daljinskega vpliva izven posebnih varstvenih območij (območij Natura 2000) in zavarovanih območij. Zato Zavod ocenjuje, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba izvesti**. Posledično se postopek CPVO ne izvaja.

### 1.2 PREDMET IN NAMEN OPPN

Pobudnik je zainteresiran za izgradnjo novega stanovanjskega objekta.

Obravnavano območje se nahaja v občini Šmarje pri Jelšah, v zahodnem delu naselja Mestinje. Obsega zemljišče s parcelno številko 447/7, k.o. Pijovci (1185). Velikost območja je ca. 0,16 ha.

Območje EUP ME 08 ima v Občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18, 52/22, 43/24, v nadaljevanju OPN) določeno namensko rabo prostora kot druga območja centralnih dejavnosti - CD, podrobnejšo namensko rabo pa kot obrtno-stanovanjske cone – CDo. Predpisan način urejanja je priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta.



Slika 1: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru. Črna obroba prikazuje obravnavano območje

### 1.3 PRAVNE PODLAGE IN STROKOVNA IZHODIŠČA

Pravno podlago za pripravo OPPN določajo:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07),
- Resolucija o strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50), Uradni list RS, št. 72/23,
- Priporočila za prostorsko načrtovanje (<https://www.gov.si/teme/drzavni-prostorski-red/>),
- Občinski prostorski načrt občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19 – popr., 52/22, 43/24 – tehn.popr.),
- Sklep o pričetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP ME 08/II. – Mestinje, ki je bil objavljen na spletni strani Občine dne 13. 11. 2024
- splošne smernice nosilcev urejanja prostora
- in drugi predpisi, ki se nanašajo na predmet ureditve.

Rešitve, ki so predmet OPPN, izhajajo iz strokovnih podlag in izhodišč:

- Sklep o pričetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP ME 08/II. – Mestinje, ki je bil objavljen na spletni strani Občine dne 13. 11. 2024,
- mnenja nosilcev urejanja prostora in odzivi javnosti na javne objave,
- Geodetski načrt (GEO NASVET, Polonca Mašera s.p, Sotelska cesta 20, 3250 Rogaška Slatina, št. načrta GEO NASVET–21/11/2024, 21. 11. 2024),
- Geološko geomehansko poročilo (izdelal BLAN d.o.o., Špeglova ulica 47, 3320 Velenje, projektant dr. Andrej Blažič, univ.dipl.inž.rud in geotehnol., IZS RG-0119, št. elaborata 187/2023, oktober 2023),
- Elaborat ekonomike (.....).

## 2 PRIPRAVA OPPN IN PRIDOBIVANJE STROKOVNIH REŠITEV

### 2.1 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Pobudnik in naročnik OPPN je zasebni lastnik zemljišč.

Župan občine Šmarje pri Jelšah je sprejel **Sklep o pričetku priprave OPPN za del območja EUP ME/II**. Sklep je bil objavljen na spletni strani Občine dne 13. 11. 2024, s tem pa se je uradno pričel postopek priprave OPPN.

Pred sprejemom Sklepa je bilo pridobljeno mnenje Zavoda RS za varstvo narave, OE Celje, št. 3563-0416/2024-2 z dne 3. 10. 2024 (Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na varovana območja in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana) izhaja, da leži območje OPPN in njegovega daljinskega vpliva izven posebnih varstvenih območij (območij Natura 2000) in zavarovanih območij. Zato Zavod ocenjuje, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba izvesti**. Posledično se postopek CPVO ne izvaja.

V mesecu marcu 2025 so bile pridobljene konkretne smernice nekaterih nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP), na osnovi kateri se je pripravil Osnutek za seznanitev in sodelovanje javnosti. Osnutek je bil maja 2025 objavljen na spletni strani občine.

Po seznanitvi javnosti se je pripravil Osnutek za pridobivanje mnenj. V mesecu ..... 2025 je bil Osnutek za mnenja objavljen na spletni strani občine, na katerega so NUP dali mnenje o skladnosti z zakonodajo s svojega področja.

Po pridobitvi mnenj se je pripravil **Dopolnjen osnutek**, ki se je javno razgrnil med .....do ..... **Javna obravnava** je bila ..... ob ..... uri v sejni sobi Občine Šmarje pri Jelšah. Sprejeta so bila stališča do pripomb, gradivo je bilo dopolnjeno skladno s stališči do pripomb, ki jih je sprejel župan dne .....

Skladno s stališči do pripomb je bil izdelan **predlog OPPN**. Na predlog OPPN se po potrebi pridobijo dopolnitve mnenj posameznih NUP, v kolikor se je gradivo pred in po javni razgrnitvi toliko spremenilo, da to vpliva na usmeritve določenega NUP. ....2025 se je pripravil **usklajeni predlog** za sprejem na občinskem svetu občine Šmarje pri Jelšah.

- Občinski svet je na svoji \_ . redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel OPPN.
- Objava v uradnem glasilu – Uradni list RS št. \_\_/ \_\_ z dne \_\_\_\_\_.

## 2.2 PRIDOBIVANJE STROKOVNIH PODLAG

Namen priprave strokovnih podlag je zagotoviti ustrezne in funkcionalne prostorske ureditve za aktivacijo nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so glede na OPN opredeljene za potrebe obrtno-stanovanjske cone. Z OPPN se načrtuje umestitev stanovanjske stavbe s pripadajočimi ureditvami.

S tem se oblikuje usmeritve za pozidavo, urejanje javnih in zasebnih površin ter gospodarske javne infrastrukture za enoto ter faznost izvajanja posameznih ureditev.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

## 3 NAČRTOVANE UREDITVE

### 3.1 OBMOČJE OBRAVNAVE

Območje prostorskega akta obsega del parcele št. 447/7, k.o. Pijovci (1185). Velikost območja je ca. 0,16 ha. Zemljišče znotraj enote urejanja prostora EUP ME 08 je v Občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19 – popr., 52/22, 43/24 – tehn.popr.) opredeljeno kot stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo **CDo obrtno-stanovanjske cone**.



Slika 2: Izsek iz DOF s prikazom območja obravnave (obarvano rdeče)

Na obravnavanem območju in v njegovi neposredni bližini poteka obstoječa komunalna infrastruktura (vodovod, fekalna kanalizacija ter telekomunikacijski vodi).

Vzhodno od lokalne ceste (izven območja) teče vodotok t.i. Polžanski potok. Teren območja je v naklonu, pada proti severovzhodu.

### 3.2 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Obstoječe območje predstavljajo nepozidane površine, ki so dostopne preko nekategorizirane poti, ki se na vzhodu priključi na javno infrastrukturo v križišču javne poti JP 907951 (Mestinje 1) in lokalne ceste LC 406101 (Mestinje-Lemberg).

Območje OPPN je v lasti enega lastnika, katerega interes je območje izkoristiti za izgradnjo stanovanjske stavbe ter pripadajoče prometne in komunalne ureditve.

Razlogi za pripravo in sprejem so:

- lastnik nepremičnine ima interes za izvajanje stanovanjske dejavnosti na območju EUP ME 08,
- določitev celovite prostorske ureditve območja, ki bo zagotavljala dostopnost in opremljenost območja za lastnika oz. uporabnike v območju, ob upoštevanju vseh omejitev in zavarovanj v prostoru,
- aktivacija nezazidanih površin.

**Cilj priprave OPPN je aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so opredeljena v OPN za potrebe obrtno-stanovanjske cone – z OPPN se načrtuje umestitev stanovanjske stavbe s pripadajočimi ureditvami.**



### 3.3 VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI OBMOČJI

Območje obravnave se nahaja v naselju Mestinje v vzhodnem delu občine Šmarje pri Jelšah. Mestinje predstavlja stičišče različnih smeri – proti jugozahodu v Šmarje pri Jelšah (in naprej proti Celju), proti jugovzhodu v Podčetrtek, proti severu v Rogaško Slatino (in naprej proti Republiki Hrvaški) ter v Poljčane (in naprej proti avtocesti Ljubljana – Maribor).

Območje je na sever omejeno z nekatégorizirano dostopno cesto, na vzhodu z javno potjo JP 907951 (Mestinje 1) in lokalno cesto LC 406101 (Mestinje-Lemberg). Na jugu so nepozidana stavbna zemljišča.



Slika 3: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru.

Na vzhodni strani, izven območja obravnave, poteka Polžanski potok. V sklopu priprave OPN za občino Šmarje pri Jelšah je bila izdelana tudi Hidrološko hidravlična analiza, ki je za območje določila tudi razrede poplavne nevarnosti, ki v obravnavano območje ne segajo.

OPPN obravnava del enote EUP ME 08 v Mestincu. Celotna enota je namenjena obrtno stanovanjskim dejavnostim, v njej pa se trenutno nahaja nekaj starejših stanovanjskih in stanovanjsko-obrtnih stavb, ki se ohranjajo.



Slika 4: Izsek iz DOF s prikazom območja obravnave (obarvano rdeče)



#### 4 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Veljavna prostorska dokumentacija:

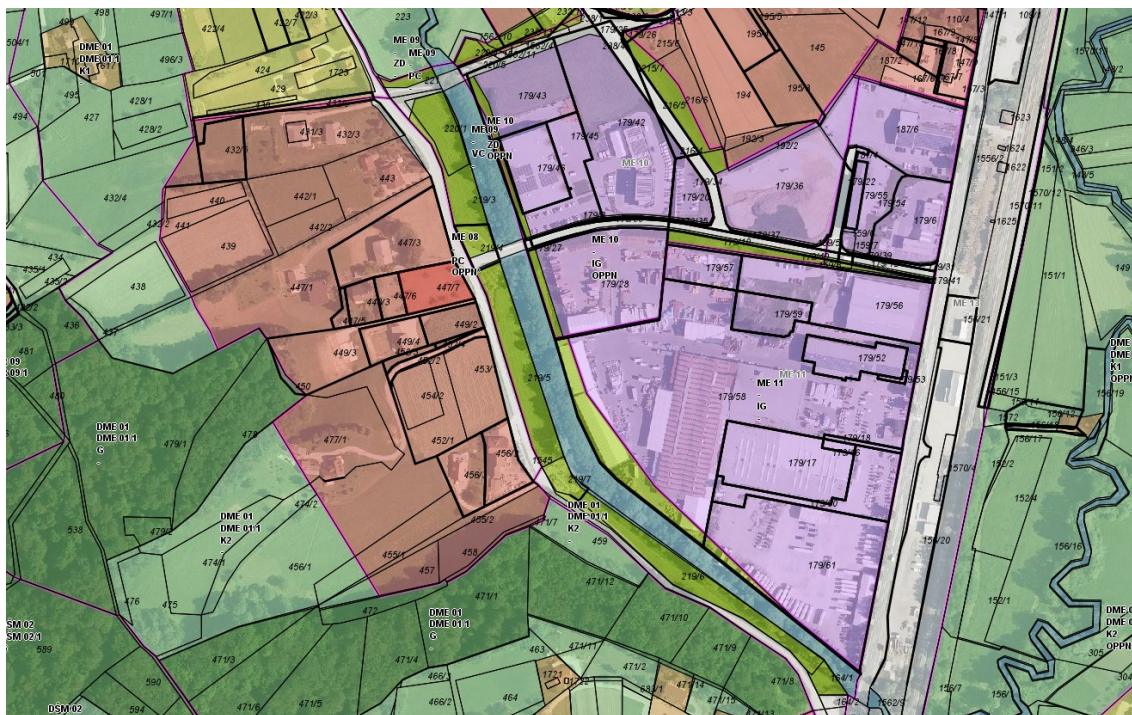
**Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del**

Uradni list RS, št. 55/18, 52/22, 43/24

##### Skladnost z OPN

Območje EUP ME 08 ima v OPN določeno osnovno namensko rabo kot stavbna zemljišča, podrobnejšo namensko rabo pa kot **CDo – obrtno-stanovanjske cone**. Predpisan način urejanja je priprava **občinskega podrobnega prostorskega načrta**.

**Namenska raba po OPN se ne spreminja.**



Slika 5: Izsek iz OPN Občine Šmarje pri Jelšah za del EUP ME 08, namenska raba prostora, s prikazom območja obravnave (rdeče)

Načrtovana prostorska ureditev je skladna s strateškimi cilji veljavnega občinskega prostorskega načrta. **Z gradnjo novih stanovanjskih objektov se aktivira nepozidana stavbna zemljišča ter razvija in krepi podobne dejavnosti v Občini.**

Osnovna namenska raba  
Podrobnejša namenska raba  
Enota urejanja prostora:  
Način urejanja:

stavbna zemljišča  
CDo – obrtno – stanovanjske cone  
EUP ME 08  
OPPN

PPIP:

povzeti v nadaljevanju za celotno EUP ME 08:

- *območje se namenja pretežno manjšim predelovalnim dejavnostim, trgovskim, gostinskim, poslovnim in drugim podobnim dejavnostim ter bivanju*
- *maksimalni faktor zazidanosti: okvirno do 0,5*
- *minimalni delež zelenih površin: praviloma vsaj 20 %*
- *maksimalna etažnost: (K) + P + 1 + M*
- *gradnja sledi poteku plastnic*

## 5 SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI IN PREDPISI S PODROČJA PROSTORA

Pri pripravi OPPN se upošteva naslednje splošne smernice in predpise s področja prostora:

- upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3,
- upoštevanje Resolucije o prostorskem razvoju Slovenije 2050
- upoštevanje pravil PRS,
- upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2),
- skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti,
- obveznost izdelave elaborata ekonomike in potrebno spremljajoče gradivo.

### 5.1 SKLADNOST S TEMELJNIMI PRAVILI UREJANJA PROSTORA IZ ZUREP-3

Predviden prostorski poseg, ki vključuje umestitev nove stanovanjske stavbe na nezazidanem stavbnem zemljišču v naselju Mestinje, je skladen s temeljnimi pravili urejanja prostora, kot jih določa Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3). Ta zakon poudarja načelo trajnostnega urejanja prostora, ki vključuje uravnoteženost med posegi v prostor, varstvom okolja, gospodarnostjo in potrebami skupnosti. Z načrtovanjem pozidave znotraj obstoječega poselitvenega območja se izpolnjuje cilj racionalne in učinkovite rabe prostora ter zmanjšuje potreba po širitvi zazidljivih območij.

ZUreP-3 zahteva, da se prostorski razvoj izvaja v skladu z načeli celovitega in usklajenega načrtovanja, pri čemer se upoštevajo krajinske značilnosti, kulturna dediščina, javna infrastruktura in obstoječa raba prostora. Načrtovana gradnja spoštuje urbanistično zasnovo naselja, obstoječo grajeno strukturo in prometno dostopnost, s čimer se zagotavlja prostorska povezanost, funkcionalna ustreznost in skladnost z lokalnim značajem okolja. Poseg ne posega v varovana območja in je usklajen z namensko rabo prostora, določeno v veljavnem občinskem prostorskem načrtu.

Prav tako zakon izpostavlja pomen vključevanja javnosti in usklajevanja interesov pri urejanju prostora. Postopek priprave OPPN vključuje sodelovanje nosilcev urejanja prostora ter omogoča javno razgrnitev in pripombe zainteresirane javnosti, s čimer se zagotavlja transparentnost in demokratičnost postopka. S tem se spoštujejo določila ZUreP-3 glede postopkovne pravičnosti, hkrati pa se omogoča, da je prostorski razvoj rezultat usklajenih strokovnih, razvojnih in varstvenih interesov.

### 5.2 SKLADNOST Z RESOLUCIJO O PROSTORSKEM RAZVOJU SLOVENIJE 2050

Predvidena umestitev nove stanovanjske stavbe na nezazidanem stavbnem zemljišču v naselju Mestinje je v skladu s temeljnimi usmeritvami Resolucije o prostorskem razvoju Slovenije 2050, ki poudarja usmerjanje prostorskega razvoja v krepitev poseljenosti znotraj obstoječih naselij. S tem se zagotavlja prostorska in infrastrukturna učinkovitost ter zmanjšuje pritisk na naravno okolje in kmetijska zemljišča. Območje načrtovane gradnje se nahaja znotraj že določenega poselitvenega območja z urejenim dostopom in možnostjo priklopa na javno gospodarsko infrastrukturo, kar potrjuje skladnost z načelom celovite prenove in nadgradnje naselij.

Resolucija poudarja pomen policentričnega razvoja in krepitev regionalnih središč ter podpornih naselij, kot je Mestinje, ki igra pomembno vlogo v lokalnem prostoru. Z načrtovanim posegom se podpira funkcionalna rast naselja z izboljšanjem bivalnih pogojev in ponudbo novih stanovanjskih zmogljivosti, kar prispeva k uravnoteženemu prostorskemu razvoju. Na ta način se spodbuja demografska stabilnost, povečuje kakovost bivanja in krepi socialna kohezija znotraj skupnosti.

Poleg tega je poseg skladen z načelom trajnostnega razvoja, saj temelji na izrabi že predvidenih stavbnih zemljišč, ne posega v varovana območja ali naravne vrednote in ne zahteva obsežnih infrastrukturnih ureditev. S tem se zmanjšujejo okoljski vplivi in prispeva k blažitvi podnebnih sprememb, kar je eden ključnih ciljev resolucije.

### 5.3 UPOŠTEVANJE PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

Kljub temu da Pravilnik o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, prenehal veljati) ni več v veljavi, še naprej ostaja relevanten kot strokovna podlaga in priporočilo za načrtovanje prostorskih ureditev, zlasti pri določanju urbanističnih meril, oblikovanja objektov in urejanja naselij. Pri načrtovanju nove stanovanjske stavbe v naselju Mestinje se zato upoštevajo temeljna načela, ki jih je PRS opredeljeval: skladnost posegov z značilnostmi prostora, upoštevanje lokalne identitete ter racionalna izraba prostora v obstoječem poselitvenem tkivu.

Zasnova pozidave sledi priporočilom PRS glede urbanističnega oblikovanja — predvidena umestitev objekta upošteva gradbene linije, višinske gabarite in značilnosti sosednje pozidave. Pri oblikovanju objekta se upoštevajo tudi načela prilagajanja naravni topografiji ter omogočanja ustreznega osončenja, dostopnosti in oblikovne skladnosti s tradicionalnimi arhitekturnimi elementi območja. S tem se zagotavlja prostorska kakovost, estetska usklajenost ter funkcionalna integracija v obstoječe naselje.

Prav tako se pri pripravi OPPN sledi priporočilom PRS glede oblikovanja odprtih površin in priključevanja na infrastrukturo. Predvideni poseg vključuje urejeno prometno dostopnost, funkcionalno razporeditev zelenih in manipulativnih površin ter možnost učinkovitega komunalnega opremljanja. Vse to je skladno s cilji kakovostnega bivalnega okolja in sonaravnega prostorskega razvoja, kar potrjuje usmeritev načrtovanja tudi v skladu s strokovnimi podlagami, ki jih je opredeljeval nekdanji PRS.

#### 5.4 UPOŠTEVANJE DOLOČB PRAVILNIKA

Upoštevana sta 17. in 18. člen Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3); kjer je določena zgradba tekstualnega in grafičnega dela prostorskega akta. Gradivo je pripravljeno skladno s Pravilnikom in Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki.

#### 5.5 SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

Območja državnih prostorskih aktov ne segajo na območje predmetnega OPPN.

##### **Odlok o občinskem prostorskem načrtu**

Na območju OPPN ME 08 je v veljavi Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 52/22, 43/24). Območje predmetnega OPPN je del enote urejanje prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ME 08 z določeno podrobno namensko rabo prostora CDo – obrtno-stanovanjska cona. Za celotno EUP ME 08 je v OPN predvidena izdelava in urejanje z OPPN. Območje EUP je delno že pozidano z obrtnimi in stanovanjskimi objekti. Predmet OPPN ME 08 je načrtovanje gradnje objektov za bivanje, prometne in komunalne infrastrukture ter drugih ureditev zunanjih površin.

Namenska raba se z OPPN ne spreminja.

Na namenski rabi Cdo – obrtno-stanovanjske cone je dopustna gradnja objektov za bivanje, ob pogoju, da se poseg načrtuje na način, ki je prostorsko in funkcionalno skladen z obstoječo in predvideno rabo v coni ter da se spoštujejo določeni urbanistični in oblikovni pogoji.

Raba Cdo v OPN pomeni območje, namenjeno pretežno manjšim predelovalnim dejavnostim, trgovskim, gostinskim, poslovnim in drugim podobnim dejavnostim, ob čemer je dopustno tudi bivanje, še posebej v obliki kombinacije poslovno-stanovanjskih enot ali kot samostojna stanovanjska gradnja v robnih oziroma prehodnih delih cone. Obravnavana parcela se nahaja v delu enote, kjer so v prostoru že prisotne stanovanjske funkcije, kar dodatno potrjuje ujemanje načrtovane gradnje z dejansko rabo in značajem prostora.

Načrtovani OPPN omogoča prostorsko umestitev objekta, ki ne bo v nasprotju z obrtno-stanovanjsko funkcijo območja, temveč jo bo dopolnjeval na način, ki ohranja urbanistično skladnost in omogoča nadaljnjo združljivost različnih dejavnosti. S tem se upoštevajo temeljna načela OPN o mešanih rabah, prilagajanju lokalnim razmeram in postopnem razvoju urbaniziranih območij. Poseg je torej v skladu z določeno namensko rabo ter z vsemi pogoji, ki jih OPN določa za EUP ME 08.

##### **Urbanistična zasnova Mestinje - delovno**

Strateške usmeritve razvoja naselja Mestinje določa Urbanistična zasnova Mestinje, ki jo je izdelalo podjetje RRD, regijska razvojna družba d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale pod številko projekta 27/23, novembra 2023.

Mestinje leži v občini Šmarje pri Jelšah v Savinjski statistični regiji. Od občinskega središča in središča subregije Kozjansko z Obsoteljem Šmarja pri Jelšah je oddaljeno približno 2 km, od Rogaške Slatine, ki si s Šmarjem pri Jelšah deli funkcije regionalnega središča, približno 4 km, od središča Savinjske statistične regije Celja pa približno 30 km. Kot drugo največje naselje in gospodarsko središče občine je v veljavni Strategiji prostorskega razvoja občine Šmarje pri Jelšah (SPRO; Ur.l. RS, št. 87/10) skupaj s Stranjami opredeljeno kot pomembnejše lokalno središče.

Mestinje je sicer upravno in izobraževalno središče vzhodnega dela občine, vendar pa je bila v dosedanjem razvoju poudarjena predvsem njegova vloga gospodarskega in zaposlitvenega središča, kar je posledica izjemno ugodne lege na stičišču prometnic iz severovzhodnega, jugovzhodnega in osrednjega dela regije. V preteklosti je bilo znano zlasti po lesni in prehrabeni industriji, po nekajletni krizi, ko je propadla večina lesnih podjetij, pa se na lokaciji hitro razvija sodobna gospodarska cona. S SPRO je načrtovan nadaljnji razvoj servisnih funkcij, najpomembnejša pa še vedno ostaja njegova gospodarska vloga, saj gre za edino naselje v občini s primernimi prostorskimi pogoji za razvoj večjih obrti in proizvodnje.

Slika 6: Prikaz območja obravnave na DOF posnetkih, GURS.



V prihodnosti bo poleg gospodarskega razvoja potrebno zagotoviti tudi bolj uravnotežen razvoj ostalih funkcij v naselju. Po eni strani se z gospodarskim razvojem večajo konflikti z drugimi (zlasti stanovanjskimi) rabami, hkrati pa se z večanjem števila zaposlenih povečuje tudi povpraševanje po storitvenih dejavnostih in stanovanjskih kapacitetah. Ena izmed večjih pomanjkljivosti naselja je odsotnost jedra v pravem pomenu besede – centralne funkcije so tako razpršene med drugimi (zlasti poslovnimi) programi, kar nekaj funkcij pa v naselju tudi ni prisotnih.

Z delno prenovo in zgostitvijo pozidave se sanira stihijna pozidava **na zahodnem robu naselja**. Pri tem se posebna pozornost posveča zlasti celoviti ureditvi gospodarske javne infrastrukture. Zagotavlja se tudi večje poenotenje oblikovnih značilnosti kot so barve fasad, razporeditev stavbnih mas, višinski gabariti ipd. Posebna pozornost se posveča ureditvi javnih in poljavnih odprtih (zlasti zelenih) površin ter oblikovanju robnih površin na prehodu v okoliško pozidavo oziroma krajino (zeleni pasovi, tipologija stavb). Za območje je zaradi zahtevnosti obravnave predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov.

Urbanistična zasnova je upoštevana pri pripravi Strokovne podlage za celotno enoto urejanja prostora EUP ME 08 kot pri pripravi OPPN za del te enote. Predvidena je gradnja objektov različnih namembnosti, saj je cona predvidena za mešan program (bivanje in obrtno poslovne dejavnosti). Stavbe iste namembnosti se oblikovno poenotita, stavba za poslovno skladiščne dejavnosti pa se prilagodi svoji funkciji.

**Načrtovani poseg je skladen z Urbanistično zasnovo naselja Mestinje (RRD d.o.o., 2023), saj sledi strateškim usmeritvam razvoja EUP ME 08 kot območja mešane rabe, kjer je poleg obrtnih in poslovnih dejavnosti predvidena tudi stanovanjska gradnja. Umestitev stanovanjske stavbe prispeva k uravnoteženju funkcij v naselju, izboljšanju bivalnih pogojev in oblikovni usklajenosti območja ter podpira prostorsko preobrazbo robnega dela naselja, kar je skladno s cilji zasnove po postopni prenovi, zgostitvi pozidave in celoviti infrastrukturni ureditvi.**



### Fotografije obstoječega stanja:



Pogled iz severa



Pogled iz vzhoda

Slika 7: Fotografije območja (vir: iObcina)

## 6 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

### 6.1 PREDMET OPPN

- gradnja stanovanjske stavbe,
- gradnja prometne in komunalne infrastrukture z navezavo na obstoječo infrastrukturo,
- druge ureditve zunanjih površin, ki so potrebne za realizacijo in funkcioniranje predvidnih ureditev

### 6.2 ZASNOVA

Na območju je predvidena ureditev stanovanjske stavbe. Predvidene dejavnosti so skladne s podrobnejšo namensko rabo prostora, določeno z OPN občine Šmarje pri Jelšah.

Predvidena je izgradnja stavb naslednjih gabaritov:

- Tlorisni gabariti: okvirno 15.00 x 9.00 m
- Višinski gabariti: (K)+P+1 ali M

Gradbena parcela je določena kot zazidljivo stavbno zemljišče. Znotraj gradbene parcele je določena gradbena meja, katere se objekti lahko dotikajo, preko nje pa ne smejo posegati. Gradbena meja je od sosednjih parcelnih meja odmaknjena 4,00 m in od komunalne infrastrukture skladno z njihovimi varovalnimi pasovi.

Znotraj gradbene meje mora gradnja objektov zadostiti faktorjem zazidanosti (50%) in deležu zelenih površin (20%), določenih po OPN.

### 6.3 UREDITEV ZUNANJIH IN ZELENIH POVRŠIN

Umestitev predvidenih objektov upošteva obstoječi teren in skladno z njim omogoča izvedbo večjih zelenih površin. Za premagovanje višinskih razlik so praviloma predvidene zelene brežine. Kjer so višinske razlike večje in ne omogočajo izvedbe zelenih brežin, je možna izvedba opornih zidov (v kaskadah, če gre za večje višinske razlike).

Gradnja je predvidena skladno z obstoječimi plastnicami in se maksimalno prilagodi obstoječemu terenu. Stavbe so orientirane S-J kot potekajo plastnice terena.

Predvidijo se zunanja parkirišča za osebna vozila. Območje se lahko ogradi.

### 6.4 KOMUNALNA IN PROMETNA INFRASTRUKTURA

Stavba se priključi na komunalno in energetsko infrastrukturo (prometno omrežje, vodovodno omrežje in elektroenergetsko omrežje). Stavba se lahko priključi tudi na omrežje elektronskih komunikacij. Poteki komunalnih in energetskih vodov ter omrežja elektronskih komunikacij morajo biti medsebojno usklajeni.

#### Prometno omrežje

Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto ali javno pot. Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa. Objekte je treba priključiti na javno cesto s skupnim priključkom. Odstop od tega pravila je mogoč le ob soglasju organa Občine, pristojnega za promet.

Območje OPPN se napaja preko nekategorizirane poti, ki se na vzhodu priključi na občinsko javno pot JP 907951 oziroma lokalno cesto LC 406101.

Preverijo in ustrezno uredijo se prometno tehnični elementi cestnega priključka na občinsko cesto ter uredijo ustrezni zavijalni radiji, skladno s področno zakonodajo.

Za vse posege na območju občinskih cest in v njenem varovalnem pasu ter za posege, ki bi lahko negativno vplivali na območje občinske ceste, je treba v skladu z veljavno zakonodajo predhodno pridobiti mnenje oziroma soglasje upravljavca ceste k projektnim rešitvam (na podlagi ustrezne projektne dokumentacije (DGD oz. PZI) še pred izdajo gradbenega dovoljenja za posege in pred začetkom del na obravnavanem območju prostorskega akta.

Dovozna cesta se uredi tako, da omogoča dostop intervencijskim in dostavnim vozilom.

### 6.5 VAROVALNI IN OMEJITVENI DEJAVNIKI

#### Ohranjanje narave

Na območju OPPN ni območij ohranjanja narave.

#### Varstvo kulturne dediščine

Območje se ne nahaja znotraj zavarovanega območja kulturne dediščine.

#### Varstvo vodnih virov, podtalnice in voda

Na območju OPPN ni območij varstva vodnih virov, podtalnice in voda (vir: Atlas voda)..



### Ogrožena območja

Na območju OPPN ni območij poplavne ogroženosti.

Območje je evidentirano kot opozorilno območje, kjer so predvideni zahtevni zaščitni ukrepi z vidika erozije (vir: Atlas voda).



- ☒ Ogrožena območja
- ☐ Plazovita območja - karta lavinske nevarnosti NUV1
- ☒ Erozijska območja - opozorilna karta erozije NUV1
- ☐ Opozorilno območje - strogo varovanje
- ☒ Opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- ☐ Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Območje je evidentirano kot plazljivo območje, kjer je zelo majhna do majhna verjetnost pojavljanja plazov (vir: Atlas voda).



- ☒ Ogrožena območja
- ☐ Plazovita območja - karta lavinske nevarnosti NUV1
- ☐ Erozijska območja - opozorilna karta erozije NUV1
- ☒ Plazljiva območja NUV1
- ☐ Zelo velika verjetnost pojavljanja plazov
- ☐ Velika verjetnost pojavljanja plazov
- ☐ Srednja verjetnost pojavljanja plazov
- ☐ Majhna verjetnost pojavljanja plazov
- ☐ Zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov

### Varovalni pas javne poti

Na vzhodni strani območja poteka javna pot JP 907951 (Mestinje 1), dovoz na zemljišče je omogočeno preko severne strani preko nekategorizirane poti.

