

UVOD

Občina Šmarje pri Jelšah je prejela razvojno pobudo zasebnega lastnika po aktivaciji obstoječih stavbnih zemljišč v naselju Mestinje. Na lastnih zemljiščih bi pobudnik želel graditi stanovanjsko stavbo.

Za celotno območje občine Šmarje pri Jelšah je v veljavi Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19 – popr., 52/22, 43/24 – tehn.popr.) – v nadaljnjem besedilu: OPN.

OPN je prostorski akt, ki celovito ureja prostor ter vključuje tako strateške vsebine kot tudi izvedbena določila, ki so podlaga za pridobivanje oz. izdajanje gradbenih dovoljenj ter izvajanje posegov v prostor. Z njim se urejajo območja za poselitve, vključno z gradnjo v odprtem prostoru občine in ostalimi območji, namenjenimi poselitvi. Poleg območja poselitve so z OPN določeni tudi prostorski izvedbeni pogoji za dopustne posege in ureditve na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih, za urejanje infrastrukturnih omrežij, za varovanje posameznih sestavin in vrednot okolja, podane so usmeritve za podrobnejše prostorsko načrtovanje idr..

Obravnavana zemljišča, predvidena za aktivacijo, so z OPN opredeljena kot stavbna zemljišča, v enotah urejanja prostora ME 08, za katero je določena obveza izdelave OPPN. Zemljiščem znotraj EUP ME 08 je v OPN opredeljena osnovna namenska raba kot stavbna zemljišča in podrobnejša namenska raba kot **CDo obrtno-stanovanjske cone**.

Izhodišča in pravne podlage

Poleg prej navedene pobude zasebnega lastnika predstavljajo osnovo za pripravo OPPN še Sklep o začetku postopka priprave OPPN (objavljeno na spletni strani občine 13.11.2024 <https://www.smarje.si/act/83198>), s katerim je župan Občine Šmarje pri Jelšah pričel s pripravo OPPN, prav tako pa tudi veljavni pravni in strokovni okvir za pripravo prostorskih aktov občin, ki ga sestavljajo:

- 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)
- 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/>),
- Pravilnik 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);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Pravilnik o prikazu stanja prostora (Uradni list RS, št. 50/08, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- strokovna in tehnična navodila, pojasnila in priporočila ministrstva, pristojnega za prostor, v zvezi s pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov;
- druge strokovne podlage, ki jih bo zagotovil naročnik v postopku priprave OPPN, če bi take zahteve izhajale iz sklepa o pričetku priprave OPPN, iz zahtev nosilcev urejanja prostora ali drugih okoliščin v teku izdelave OPPN, ki sedaj še niso znane;
- druga gradiva, s katerimi razpolaga naročnik in so pomembna za pripravo OPPN.

OPIS OBMOČJA

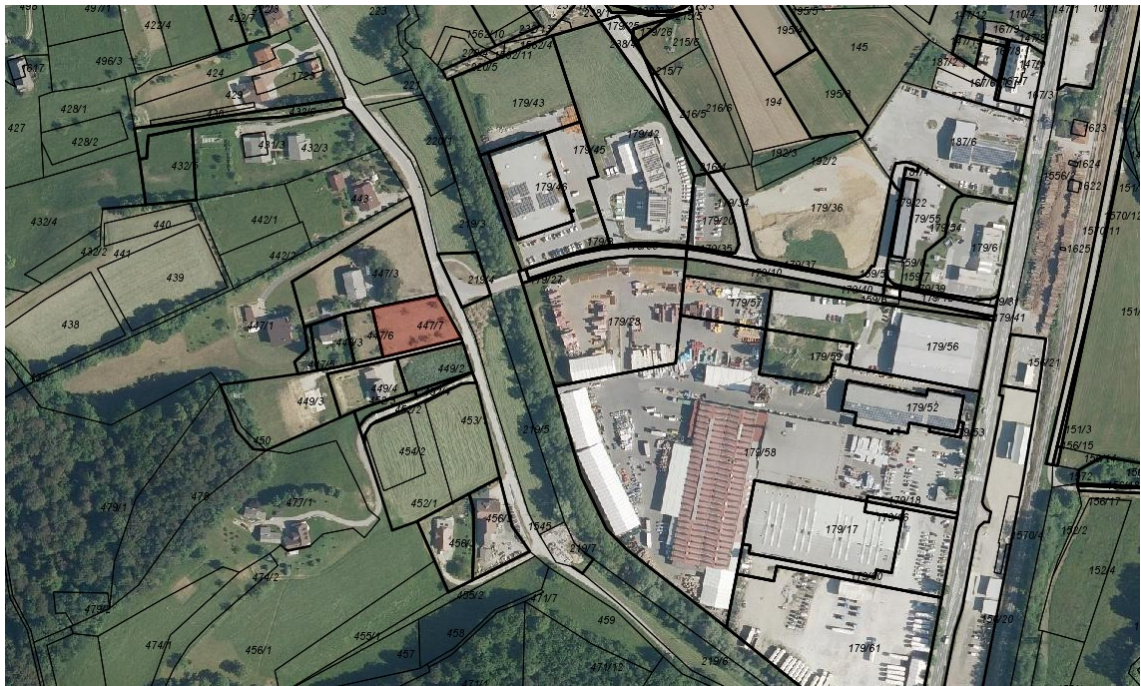
Območje obravnave se nahaja v naselju Mestinje v vzhodnem delu občine Šmarje pri Jelšah. Mestinje predstavlja stičišče različnih smeri – proti jugozahodu v Šmarje pri Jelšah (in naprej proti Celju), proti jugovzhodu v Podčetrtek, proti severu v Rogaško Slatino (in naprej proti Republiki Hrvaški) ter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

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.

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 prostorskega akta obsega del parcele št. 447/7, k.o. Pijovci (1185). Velikost območja je ca. 0,16 ha.

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



Slika 1: Prikaz lege območja v širšem prostoru (podlaga: letalski posnetki 2021)

PRIKAZ STANJA PROSTORA

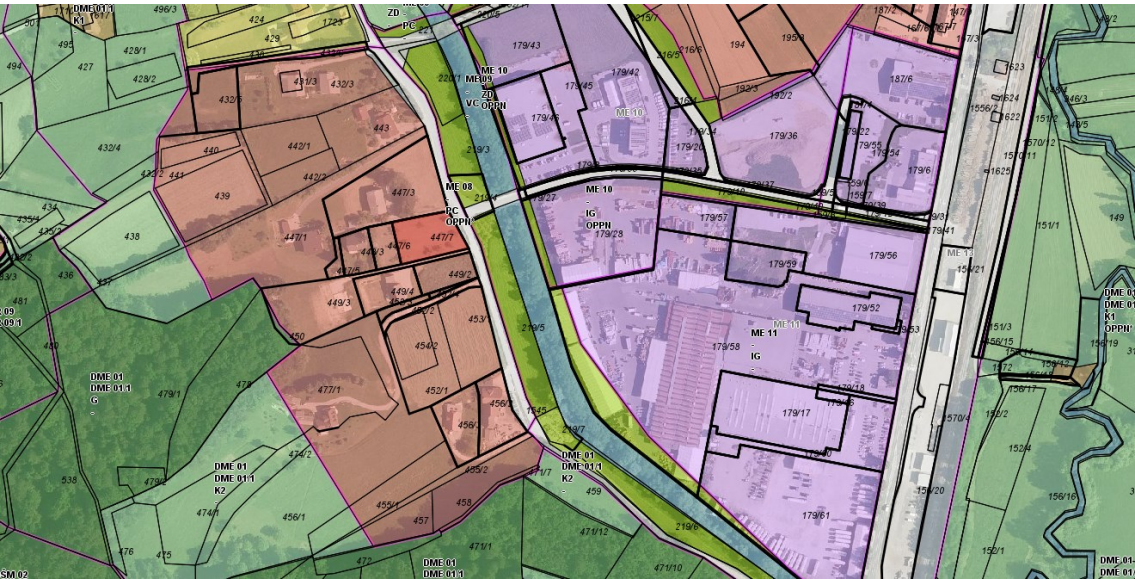
Osnovni podatki

Velikost obravnavanega območja	0.16 ha
Enota urejanja prostora:	EUP ME 08
Podenote	/
Parcele	447/7
Katastrska občina	1185 - Pijovci
Način urejanja	OPPN

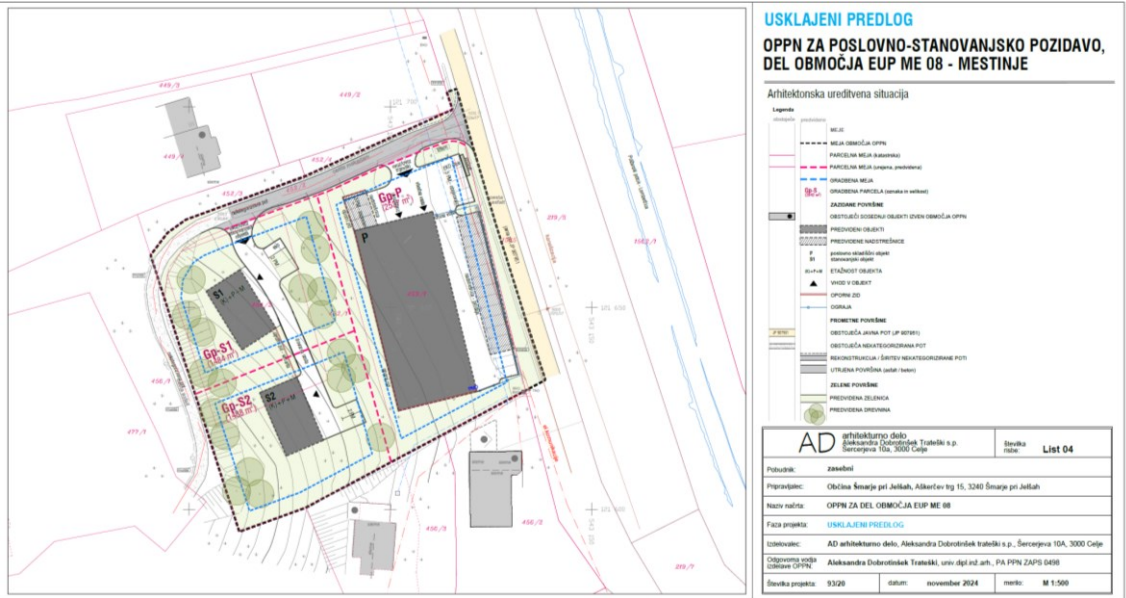
Bilanca površin namenske rabe

Območje OPPN je v celoti opredeljeno z osnovno namensko rabo kot stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo:

- CDo obrtno-stanovanjske cone: območje se namenja pretežno manjšim predelovalnim dejavnostim, trgovskim, gostinskim, poslovnim in drugim podobnim dejavnostim ter **bivanju**



Slika 2: Prikaz območja OPPN (rdeča šrafura) glede na namensko rabo, kot je določena v OPN občine Šmarje pri Jelšah (vir: iObcina, maj 2025)



Slika 3: OPPN ME 08 (Uradni list RS, št. 01/25)

Bilanca površin dejanske rabe

Območje OPPN je po dejanski rabi opredeljeno kot ekstenzivni sadovnjak, ceste v neposredni bližini pa kot pozidana in sorodna zemljišča.



Slika 4: Dejanska raba zemljišč (vir: iObcina, maj 2025)

Območja varovanj in omejitev

Ohranjanje narave

Na območju OPPN ni območij ohranjanja narave.

Varstvo kulturne dediščine

Območje se ne nahaja znotraj zavarovanega območja kulturne dediščine.

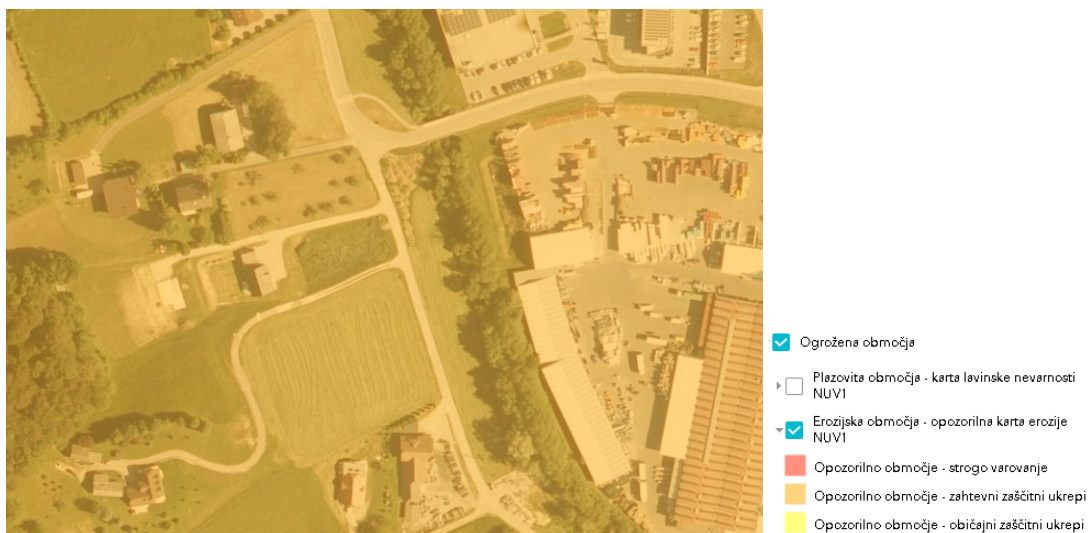
Na območju OPPN ni območij varstva vodnih virov, podtalnice in voda (vir: Atlas voda)..



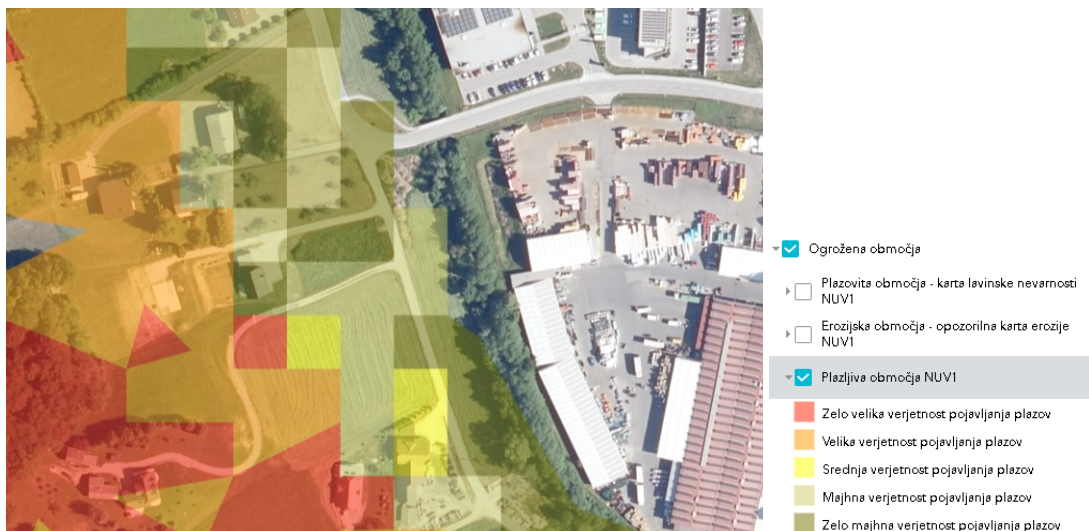
Ogrožena območja

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).



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



Varovalni pas javne poti

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



Veljavni državni prostorski načrti

Na območju ni veljavnih državnih prostorskih načrtov, niti niso v pripravi.