

## **2. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta**

### **2.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine**

Občinski prostorski načrt (OPN) Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22; v nadaljevanju: OPN).

Skladno s prostorskim aktom (OPN) opredeljuje prostorsko enoto, v kateri se izvaja OPPN za območje EUP ME 07 kot območje, ki je namenjeno stanovanjskim površinam.



Slika 1: Izsek iz prostorskega plana (vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=smarje pri jelsah](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=smarje%20pri%20jelsah))

### **2.2 Urbanistična zasnova**

Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. list RS, št. 87/10) ima v svojem Strateškem delu za celotno območje Občine Šmarje pri Jelšah določena:

- izhodišča prostorskega razvoja
- cilje prostorskega razvoja občine,
- zasnova posameznih sistemov lokalnega pomena,
- zasnova razmestitve dejavnosti v prostoru in umestitve za dosego ciljev,

Konceptualna izhodišča prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah, ki izhajajo iz SPRS, so naslednja:

- racionalen in učinkovit prostorski razvoj,
- razvoj policentričnega omrežja naselij,

- večja konkurenčnost v evropskem prostoru,
- kvaliteten razvoj in privlačnost naselij,
- skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi
- medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij
- preudarna raba naravnih virov
- prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami
- kulturna raznovrstnost kot temelj nacionalne prostorske prepoznavnosti
- ohranjanje narave
- varstvo okolja
- racionalno ravnanje s komunalnimi in drugimi odpadki.

**Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. list RS, št. 87/10) - tretja točka 10. člen (zasnova prostorskega razvoja občine):**

»Območje Mestinja je prav tako območje intenzivnega razvoja poselitve, ki pa mu bomo predvsem krepili vlogo gospodarskega središča. «

**Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. list RS, št. 87/10) - prvi odstavek 13. člen (razvoj poselitve):**

»Koncept poselitvenega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah temelji na zagotavljanju umeščanja dejavnosti stanovanj in infrastrukture predvsem v okviru strjenih naselij in komunalno opremljanje površin za bivanje, oskrbo in storitve na primernih lokacijah ter površin za rekreacijo in preživljanje prostega časa.....«

**Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. list RS, št. 87/10) - drugi odstavek 17. člen (usmeritve za razporeditev stanovanj):**

»...Stanovanjsko dejavnost se prioriteto usmerja na nezazidana stavbna zemljišča. Največ jih je v naseljih Šmarje, Mestinja in Dvor. Stanovanjsko dejavnost bomo prednostno usmerjali v ta območja tako, da bomo poselitev zgoščevali.«

**Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. list RS, št. 87/10) - peta točka 38. člen (zasnova infrastrukturnih sistemov):**

»...Še naprej se bo skrbelo za skladno komunalno opremljanje. Tako se bo poskrbelo, da bodo zemljišča poselitvenih območij opremljena vsaj z minimalno komunalno infrastrukturo, ki zagotavlja oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter navezavo na javno cestno omrežje. Manjkajočo komunalno infrastrukturo se bo dograjevalo, dotrajano pa saniralo. Za vsa območja predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov bo potrebno izdelati programe opremljanja za komunalno infrastrukturo. «

V Občini Šmarje pri Jelšah je kot krovni prostorski izvedbeni dokument v veljavi OPN-ID (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22; v nadaljevanju: OPN). Podrobna namenska raba zemljišč znotraj EUP ME07 je opredeljena kot SS – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi. Razloge za pripravo OPPN predstavlja potreba po ureditvi območja in izgradnji komunalnih priključkov na obstoječo komunalno infrastrukturo ter sprejetju izvedbenih pogojev, ki bodo pravna podlaga za gradnjo enostanovanjskega objekta na tem območju.

**Odlok o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22; v nadaljevanju: OPN), ki v 54. členu navaja usmeritve za izdelavo OPPN:**

»(1) Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati naslednje usmeritve:

- zasnova pozidave naj upošteva prostorske danosti (pogledi, prehodi v zeleno) in geomorfološke značilnosti lokacije,
  - zasnova parcelacije mora omogočiti smotno prometno, komunalno in energetska oskrbo,
  - v območju se zagotavljajo zdravi bivalni pogoji, osončenje, prezračevanje, dostopnost zelenih in rekreacijskih površin,
  - upoštevati je potrebno določila 15. člena, točke (5) 19. člena, točke (2) 40. člena, 45. in 46. člena tega odloka,
  - upoštevati je potrebno potek obstoječih prometnic (in v primeru drugačne prometne ureditve ponovno vzpostaviti obstoječe povezave med posameznimi območji),
  - v strokovnih podlagah za OPPN, ki se izdelajo za območja pretežno namenjena stanovanjski gradnji (bivanju), v katerih je predvidena izgradnja objektov z več kot 50 stanovanji, je potrebno izdelati preveritev razpoložljivih kapacitet vrtcev, šol in osnovnega zdravstva znotraj pripadajočih okolišev - če pristojna služba občine za izobraževanje ali zdravstvo ugotovi, da so obstoječe kapacitete neustrezne, je potrebno na območju OPPN sočasno z gradnjo stanovanj zagotoviti tudi tovrstne kapacitete oziroma se ustrezne ukrepe določi z OPPN,
  - pri posegih na registrirana arheološka najdišča je treba praviloma že v postopku priprave OPPN izvesti predhodne arheološke raziskave v smislu natančne določitve vsebine in sestave najdišča, katerih rezultati se upoštevajo pri pripravi OPPN,
  - območja se mora obravnavati celovito z naravovarstvenega, kulturnovarstvenega, okoljskega prostorskega, infrastrukturnega in drugih vidikov.
- (2) Po posameznih EUP oziroma podEUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, je potrebno upoštevati tudi dodatne usmeritve, določene v 55. členu tega odloka.«

**Odlok o Občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 55/18, 64/19-popr., 52/22; v nadaljevanju: OPN), ki v 3. točki 55. člena navaja:**

» (3) **Območje EUP z oznako ME 07:**

**(3.1) Vrste gradenj, ki so dovoljene do sprejetja predvidenega OPPN:**

- dozidave in nadzidave obstoječih zakonito zgrajenih objektov
- gradnja objektov na mestu prej odstranjenih objektov, če je potrebna zaradi neustreznih tehničnih lastnosti obstoječih objektov
- gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe in pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov
- za gradnje iz prejšnjih alinej je potrebno upoštevati določila tega odloka, pri čemer za območje veljajo pogoji iz preglednice 1. v 7. členu odloka

**(3.2) Usmeritve za izdelavo OPPN**

**(3.2.1) Dejavnosti**

- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi

**(3.2.2) Stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo**

- maksimalni faktor zazidanosti: okvirno do 0,4
- minimalni dlež zelenih površin: praviloma vsaj 30%
- maksimalna etažnost: (K) + P + 1 + M

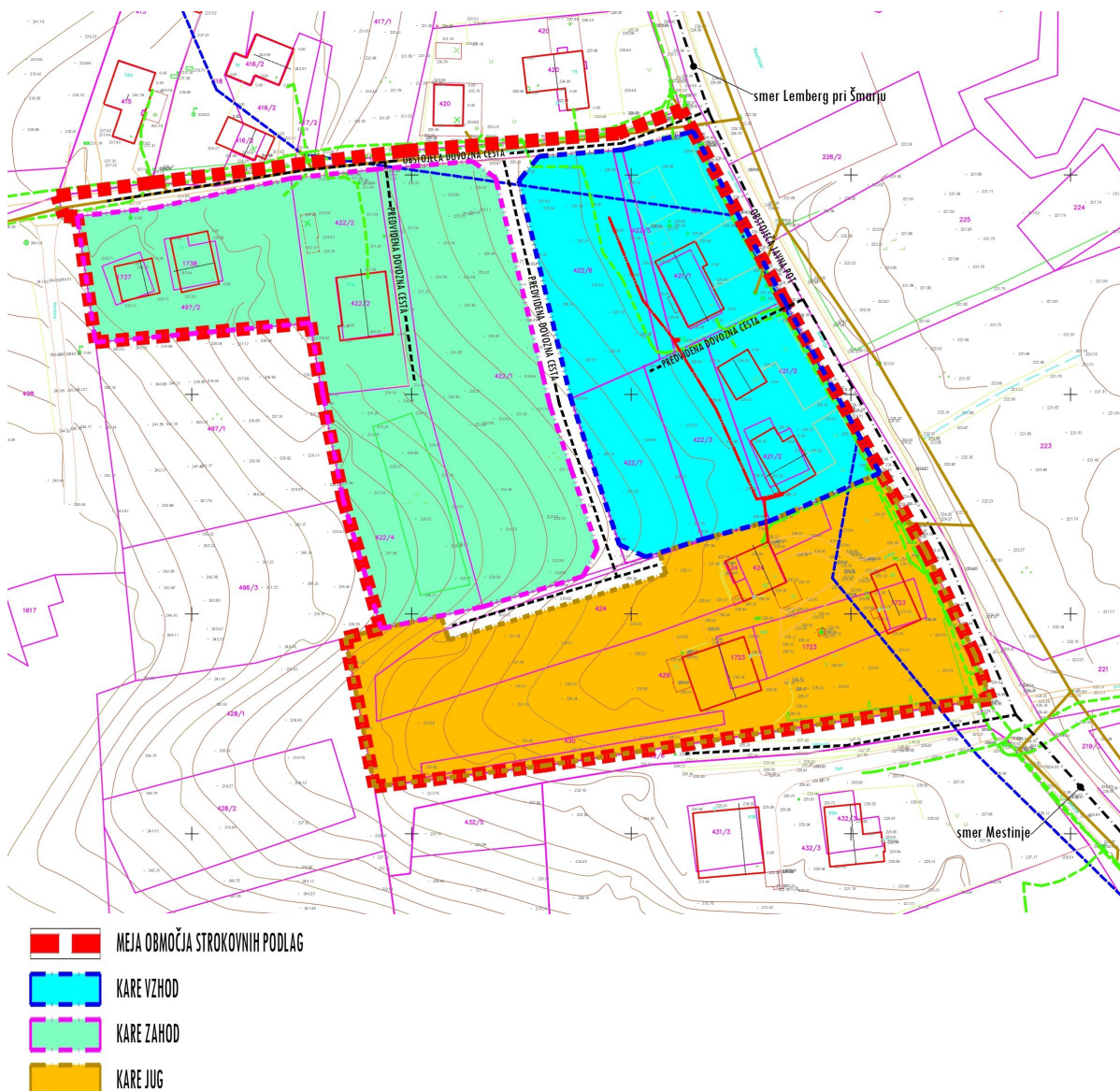
**(3.2.3) Druge usmeritve**

- območje se pretežno namenja individualni stanovanjski gradnji (prostostoječe hiše) z največ dvema stanovanjema na stavbo
- na posameznih zaključnih območjih je možno urediti tudi sklope strjene pozidave (gradnja v nizu)
- gradnja sledi poteku plastnic«

## 2.3 Strokovne podlage za ureditev južnega dela stanovanjskega območja v EUP ME07 v Mestnju, št. 1/22, september 2023

V južnem delu EUP ME07 se stanovanjsko območje deli na tri kareje (vzhodni, zahodni in južni), ki se med seboj razlikujejo glede na reliefne značilnosti, lego v prostoru ter s tem povezane pogoje glede dostopa in priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo. Znotraj južnega dela EUP ME07 se uredita dovozni cesti, ki potekata pravokotno na obstoječo javno pot, ki poteka po severni strani in omogočata dostop do predvidenih objektov.

Znotraj južnega dela EUP ME07 je predvidena umestitev največ 13-ih novih individualnih stanovanjskih stavb, kjer je možno opravljanje nemotečih dejavnosti v smislu samozaposlitve. Pri opravljanju dejavnosti ne smejo biti povečani vplivi na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij). Dopustne so na primer: pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve, poslovanje z nepremičninami, arhitekturno in tehnično projektiranje, pisarniške in spremljajoče mirne storitvene dejavnosti, pravne in računovodske dejavnosti in podobno. Parkirišča in manipulativne površine, potrebne za opravljanje dejavnosti se zagotovijo znotraj parcel namenjenih gradnji.



Slika 2: Prikaz karejev iz strokovnih podlag