Podpisnik: Mateja Lekan Štrukelj
Izdajatelj: Republika Slovenija
Čas podpisa: 14:48, 23.10.2026
Ref. št. dokumenta: 004-5/2026/256

URADNI LIST REPUBLIKE SLOVENIJE **ŠT. 1759/2026 Z DNE 23. 10. 2026**

2026-01-2419

Na podlagi prvega odstavka 129. člena ob uporabi 119. do 124. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in 16. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 57/17, 54/19, 101/24, 44/25 in 7/26) je občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah na 26. redni seji dne 7. 10. 2026 sprejel

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP ME 08/II. v Mestinju, občina Šmarje pri Jelšah

I. POGLAVJE
UVODNI DOLOČBI

1. člen
(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

(1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 55/18, 52/22, 43/24-popr., 1/25, 44/25; v nadaljevanju OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja EUP ME 08/II. v Mestinju, občina Šmarje pri Jelšah; (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelalo podjetje AD Arhitekturno delo, Aleksandra Dobrotinšek Trateški s.p. Šercerjeva ulica 10a, 3000 Celje pod številko 148/24.

(3) Ministrstvo za naravne vire in prostor je v zbirki prostorskih aktov predmetnemu OPPN dodelilo identifikacijsko številko ID: 5337

2. člen
(vsebina odloka)

(1) OPPN vsebuje tekstualni (odlok), grafični del in spremljajoče gradivo.

(2) Grafični del vsebuje:
1. Izsek iz občinskega prostorskega načrta, M 1:2000
2. Situacija obstoječega stanja, M 1:500
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2000
4. Arhitektonska ureditvena situacija, M 1:500
5. Geodetsko kotirana situacija z načrtom parcelacije in prečnim prerezom, M 1:500
6. Situacija s prikazom gospodarske javne infrastrukture, M 1:500
7. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, M 1:500
8. Prikaz ureditve, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:500

(3) Spremljajoče gradivo vsebuje:
1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo

2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Usmeritve
5. Mnenja
6. Elaborat ekonomike
7. Okolje
8. Obrazložitev in utemeljitev
9. Povzetek za javnost

(4) Ta odlok določa območje OPPN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zasnovo projektnih rešitev in pogojev priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.

(5) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj s spremljajočim gradivom na vpogled na Občini Šmarje pri Jelšah.

II. POGLAVJE
OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen
(predmet OPPN)

Z OPPN se načrtuje:
– gradnja stanovanjske stavbe,
– ureditev pripadajoče prometne in komunalne infrastrukture z navezavo na obstoječo infrastrukturo,
– ureditve zunanjih površin, ki so potrebne za realizacijo in funkcioniranje predvidene gradnje.

4. člen
(predvidene odstranitve)

Na območju OPPN ni predvidenih odstranitev objektov.

III. POGLAVJE
OBMOČJE OPPN

5. člen
(območje OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja v občini Šmarje pri Jelšah, v zahodnem delu naselja Mestinje, enoti urejanja prostora EUP ME 08.

(2) Območje OPPN obsega zemljišče s parcelno številko 447/7, k. o. Pijovci (1185).

(3) Velikost območja je ca. 0,16 ha.

(4) Posegi izven območja OPPN so dovoljeni za izgradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja objektov,

predvidenih z OPPN. Za izvedbo navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo so dopustni tudi posegi na zemljišča izven OPPN in sicer:

– priključni kanal za padavinsko vodo preko parcel št. 1545, k. o. Pijovci,
– priključni NN elektro energetski vod preko parcel št. 449/2, 449/3 obe k. o. Pijovci.
– priključni vodovod preko parcel št. 1545, k. o. Pijovci.

(5) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne v grafičnem delu na listu št. 5 »Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije«.

IV. POGLAVJE
UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen
(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) 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).

(2) Območje se na sosednja območja navezuje preko obstoječe prometne mreže. Na severni strani se navezuje na nekategorizirano pot, ki se na vzhodu priključi na javno infrastrukturo v križišču javne poti JP 907951(Mestinje 1) in lokalne ceste LC 406101 (Mestinje-Lemberg).

(3) Na vzhodni strani, izven območja obravnave, poteka Polžanski potok. V sklopu priprave OPN za občino Šmarje pri Jelšah je bila izdelana Hidrološko hidravlična analiza ter določeni razredi poplavne nevarnosti, ki v obravnavano območje ne segajo.

(4) Vsa nova komunalna in druga javna infrastruktura bo navezana na obstoječe primarne komunalne vode.

(5) Predvidena ureditev in objekti ne bodo vplivali na osenčenje sosednjih objektov in ne bodo poslabševali varnosti pred požarom.

7. člen
(vrste dopustnih posegov)

(1) Na območju OPPN so dopustne gradnje in drugi posegi pod pogoji določil tega odloka:
– novogradnja,
– nadomestna gradnja na mestu poprej odstranjenega objekta,
– dozidave in nadzidave do maksimalnih gabaritov, določenih z dopustnimi odstopanji,
– rekonstrukcija,
– redno in investicijsko vzdrževanje objektov,
– vzdrževalna dela v javno korist,
– odstranitev,
– gradnja pomožnih objektov,
– sprememba namembnosti stavb, skladno z dovoljenimi dejavnostmi, ki jih na podrobnejši namenski rabi dopušča občinski prostorski načrt Občine Šmarje pri Jelšah,
– gradnja objektov in naprav gospodarske infrastrukture,
– prometne ureditve in
– urejanja zunanjih in zelenih površin.

8. člen
(vrste dopustnih objektov in dejavnosti)

(1) Z OPPN je predvidena gradnja stavbe s stanovanjsko dejavnostjo s pripadajočimi pomožnimi objekti, ki služijo tej dejavnosti ter zunanjo ureditvijo (komunalne, prometne in ostale ureditve).

(2) Vrste dopustnih objektov s pripadajočo prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo:

Tabela 1: Vrste dopustnih objektov

STAVBE	
11100	enostanovanjske stavbe
GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI	
21121	lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
21122	parkirišča izven vozišča
24205	Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev (ograje, oporni zidovi, škarpe)

9. člen
(pomožni objekti)

(1) Na gradbeni parceli je ob osnovnem objektu dopustna gradnja pomožnih objektov. Pomožne objekte je dopustno graditi na gradbeni parceli, na kateri je že izgrajen osnovni objekt oziroma se gradita osnovni in pomožni objekt sočasno. Pomožni objekti so lahko glede na zahtevnost enostavni, nezahtevni ali manj zahtevni.

(2) Pomožni objekt je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatnih komunalnih priključkih.

(3) Pomožni objekti, ki so stavbe, se postavijo kot samostojni objekti, ali pa so prislonjeni k osnovnim stavbam in so z njim funkcionalno povezani. Morajo biti pritlični oz. enoetažni in niso namenjene bivanju ali izvajanju dejavnosti.

(4) Pomožni objekti morajo biti izvedeni skladno z oblikovanjem in materiali osnovne stavbe. Postavljeni morajo biti v podrejenem položaju glede na osnovno stavbo na gradbeni parceli. Strehe pomožnih objektov so lahko ravne ali enokapne z minimalnim naklonom, tudi kot zelene strehe.

(5) Dovoljeni so naslednji pomožni objekti: bazen, vrtna lopa, eko otok, nadstrešnica, urbana oprema, ograja, oporni zid, ipd.

V. POGLAVJE
POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

10. člen
(zasnova)

(1) Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je določena umestitev stavbe, prometnih in zelenih površin ter potrebne komunalne infrastrukture. Urbanistična zasnova izhaja iz obstoječe parcelacije, lastniških razmer, prostorskih danosti ter omejitev. Umestitev objektov se prilagaja obstoječemu terenu in poteku plastnic.

(2) Horizontalni in vertikalni gabariti in lega stavb oz. ureditev so razvidni v grafičnem delu na listu št. 4 »Arhitektonsko ureditvena situacija in prečni prerezi« in listu št. 5 »Geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije«.

11. člen
(tlorisni in višinski gabariti objektov)

(1) Umestitev predvidenega objekta je določena z gradbeno mejo, gabariti, odmiki, dopustno izrabo prostora in pogoji za arhitekturno oblikovanje objektov.

(2) Gradbena meja je črta, ki je načrtovani objekti s svojim najbolj izpostavljenim delom nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Določena je z zahtevanimi odmiki od parcelnih meja in ostale infrastrukture. Gradbeno mejo lahko presegajo napušči strehe stavbe do 1 m napušča in pomožni objekti, vendar z upoštevanjem obveznih odmikov, ki jih določa ta odlok.

(3) Okvirni tlorisni in višinski gabariti stavbe so:
– stanovanjska stavba (S)
– etažnost (K)+P+1 ali M
– dim. ca. 15.00 x 9.00 m.

(4) Klet je etaža z vkopano zaledno steno, na nižjem nivoju terena nevkopana. V celoti vkopana klet je lahko tlorisno večja od nadzemnega dela objekta, vendar ob zagotavljanju faktorja zelenih površin.

(5) Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti dopustnih pomožnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

(6) Okvirna kota tal v pritličju stavb je (v metrih nadmorske višine):
– stanovanjska stavba (S): 228,70 mnv,
– kota tal pritličja objekta se natančneje določi na podlagi projektne dokumentacije dovoznih cest oz. zunanje ureditve in je praviloma 20 cm nad koto dovozne ceste.

12. člen
(arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Stavba naj bo enostavnega pravokotnega volumna. Stavbni volumen ne sme presegati dane maksimalne etažnosti in zahtevanih odmikov. Ob stavbi se dopuščajo nadstreški, zunanje stopnice oz. manjši volumni.

(2) Priporoča se uporaba avtohtonih gradiv (les, kamen). Barva fasade mora biti iz spektra svetlih naravnih tonov do temnejših peščenih in zemeljskih tonov. Vsiljive, izstopajoče barve fasad niso dovoljene. Barva fasade mora biti določena v gradbenem dovoljenju. Horizontalna in vertikalna členitev fasad, razmestitev fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni. Fasadne odprtine morajo biti praviloma pokončne in pravokotne.

(3) Stanovanjska stavba naj ima simetrično dvokapno streho, naklona med 30º in 45º. Na strehi stavbe je dopustna namestitev sončnih celic, le-te se na streho namestijo v naklonu tako, da so naprave čim manj vidne. Na strehi stavbe je dovoljeno postavljati tudi oddajnike, antene, strelovode, strojnice, dvigala, ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice.

(4) Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeno v sivi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.

(5) Izvedba stavb in pomožnih objektov je lahko zidana ali montažna, material ni predpisan.

(6) Zunanje ureditve se izvedejo po načelih sodobnega oblikovanja ter se med seboj in z osnovnim objektom oblikovno uskladijo.

13. člen
(odmiki)

(1) Odmiki od parcelnih mej:
– nova stavba mora biti odmaknjena od parcelnih meja tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, odmik mora biti najmanj 4,00 m kot določa gradbena meja (skladno z grafično prilogo št. 5: Geodetsko kotirana situacija).
– pomožni objekti morajo biti od parcelnih mej odmaknjeni min. 1,50 m, razen sosedske ograje, škarpe in podpornih zidov, ki se lahko gradijo na meji, vendar le, če se lastniki sosednjih zemljišč pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0,50 m od parcelne meje,
– višji oporni zidovi naj bodo v odmiku, ki omogoča vzdrževanje le tega in zemljišča pod njim lastniku le tega.

(2) Manjši odmiki od odmikov, navedenih v predhodnem odstavku tega člena, so dovoljeni ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

(3) Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

(4) Odmik objektov od javnih cest se glede na kategorijo ceste določi v skladu s prometno-tehničnimi predpisi. Odstopanje od teh določil je možno v soglasju z upravljavcem cest ter v primerih, ko je potrebno upoštevati regulacijske črte ali posebne pogoje s področja varstva kulturne dediščine.

14. člen
(ureditev zunanjih površin)

(1) Stanovanjska stavba (S) ima na gradbeni parceli 2 parkirni mesti in odprte utrjene in zelene površine.

(2) Pri ograjevanju parcel je potrebno upoštevati tip, material in višino ograj, ki je značilna za naselje. Praviloma se uporabljajo žive meje ter preproste žične ali lesene ograje. Varovalne in igriščne ograje morajo biti prosojne, neizstopajočih barv. V stanovanjskih območjih višine ograj (razen varovalnih, igriščnih in protihrupnih) ne smejo presegati 1,20 metra. Vstopna in uvozna vrata se ne smejo odpirati proti cesti. V križiščih ograje ne smejo ovirati preglednega trikotnika.

(3) Višinske razlike na zemljišču morajo biti urejene s travnatimi brežinami. Podporni zidovi in škarpe so praviloma dovoljeni le do višine 1,5 metra. Gradnja višjih podpornih zidov, ki pa ne smejo biti višji od 3,0 m, je na podlagi geomehanske preveritve možna, kjer zaradi terenskih razmer ni možna drugačna izvedba. Podporne zidove s prerezom terena je potrebno prikazati v grafičnih prikazih DGD dokumentacije. Škarpe in podporni zidovi morajo biti arhitekturno oblikovani oziroma obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni, pri čemer je potrebno upoštevati kakovostne principe gradnje in oblikovanja, ki so značilni za posamezno območje.

(4) Ostale površine se zatravijo in zasadijo z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami. Sajenje invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst je prepovedano. Rastline se sadijo tako, da ne ovirajo dostopa do javne infrastrukture. Drevesa morajo biti srednje do velika (končna višina drevesa najmanj 10m). Pritlikave in okrasne grmovnice se predvidijo samo kot dopolnitev zasaditve iz visoke drevnine.

15. člen
(dopustna izraba prostora)

(1) Dopustna izraba prostora je določena s faktorjem zazidanosti parcele (FZ) in faktorjem zelenih površin (FZP).

(2) Faktor zazidanosti parcele (FZ) je največ 0,5 in označuje razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele, v zazidano površino se šteje površina vseh stavb in pripadajočih pomožnih objektov, ki so stavbe na gradbeni parceli.

(3) Faktor zelenih površin (FZP) znaša min. 20% in označuje razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu ter celotno površino gradbene parcele.

VI. POGLAVJE
POGOJI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

16. člen
(splošni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:

– pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati vse pogoje, smernice in mnenja k OPPN,

– pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti obstoječo komunalno, energetsko in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem,

– trase komunalnih, energetskih, komunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur,

– dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukturnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega infrastrukturnega voda po izdelavi idejnih rešitev za to območje,

– obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov,

– dopušča se uporaba alternativnih virov energije za energetsko oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje,

– trase komunalnih vodov morajo obvezno omogočati izvedbo zasaditve z drevesi (obcestni drevored, visoka drevesa na parkiriščih).

(2) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na listu št. 6 »Situacija s prikazom gospodarske javne infrastrukture«.

17. člen
(cestno omrežje)

(1) Območje OPPN se nahaja na stičišču lokalne ceste 406101 (Mestinje – Lemberg) in javne poti 907951 (Mestinje 1). Za vse posege v območju varovalnih pasov je potrebno pridobiti mnenje upravljavca k projektni dokumentaciji.

(2) 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.

(3) Glavni dostop do območja OPPN je iz severa, preko nekategorizirane dostopne ceste, ki se na vzhodu naveže na javno pot 907951 (Mestinje 1). Preverijo in ustrezno uredijo se prometno tehnični elementi cestnega priključka na občinsko cesto ter uredijo ustrezni zavijalni radiji, skladno s področno zakonodajo.

(4) Pri cestnih priključkih je potrebno upoštevati, da je priključevanje individualne dovozne ceste na občinsko cesto varno in pregledno. Prav tako znotraj meja cestnega telesa in preglednega trikotnika ni dovoljena zasaditev oz. postavitev česarkoli, kar bi oviralo preglednost. Urediti je potrebno zadostno število parkirnih mest. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati Odlok o občinskih cestah v Občini Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS št. 59/15).

(5) Dovozna cesta se uredi tako, da omogoča dostop intervencijskim in dostavnim vozilom. Obstoječa nekategorizirana cesta se od mesta priključitve na lokalno cesto do območja hišnega priključka razširi za 0,60 m. Celotna razširitev poteka v območju OPPN.

(6) Obstoječa nekategorizirana cesta naj ima po rekonstrukciji naslednji karakteristični profil:
– asfaltirano vozišče širine min. 3,75 m z max. 8.00 % naklonom
– enostranska pravokotna parkirna mesta, ki se lahko izvedejo ali se območje pusti v zelenici.

(7) Prečni sklon obstoječe nekategorizirane ceste je med 2,5 % in 4.0 %.

(8) Pri načrtovanju, gradnji, obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest.

(9) Padavinska in druga odpadna voda s parcel in cestnega priključka ne sme pritekati na občinsko cesto ali na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje občinske ceste in njenega cestnega telesa.

(10) Zaradi oviranja prometa na občinski cesti vsled tehnologije izvajanja del si mora investitor oz. izvajalec del skladno z določbami zakonodaje o cestah pridobiti odločbo za delno zaporo ceste od upravljalca ceste, na osnovi vloge in začasne prometne ureditve za čas izvajanja del. Promet na cesti je dolžan odgovorni izvajalec del v času izvedbe zavarovati z ustrezno cestno – prometno signalizacijo v smislu določil zakonodaje s področja signalizacije in zapor. Postavi in vzdržuje jo za to usposobljeno, registrirano in pooblaščeno podjetje na stroške investitorja – koncesionar vzdrževanja občinske ceste.

(11) Kakršnikoli objekti s celotnimi zunanjimi ureditvami, parkirišči in notranjimi prometnimi povezavami morajo biti od zunanjega roba vozišča ceste ustrezno odmaknjeni. Zaradi dokončne prometne ureditve državne ceste predvideni objekti s svojimi gabariti in zunanjimi ureditvami ne smejo ogrožati prometne ureditve in prometne varnosti na cesti in ne smejo omejevati preglednosti na cestnih priključkih in križiščih.

18. člen
(parkirne površine)

Parkiranje se zagotovi znotraj gradbene parcele. Zagotovi se najmanj 2PM/stanovanjsko stavbo.

19. člen
(vodovodno omrežje)

(1) Obravnavano območje je opremljeno z javnim vodovodnim omrežjem. Za oskrbo predvidene stavbe z vodo je predvidena izgradnja novega hišnega priključka, ki se bo navezal na obstoječe vodovodno omrežje.

(2) Za oskrbo predvidene stavbe z vodo se za obravnavano območje zgradi nov hišni priključek, ki se na obstoječe javno vodovodno omrežje priključi na parceli 1545 k. o. Pijovci.

(3) Vodovodni priključek se izvede tako, da se naveže na predviden vodovod DN 100 povzet po OPPN za del EUP ME 08 (Uradni list RS, št. 1/25, objavljen 3. 1. 2025). Mesto priključitve se točno določi v nadaljnjih fazah projektiranja.

(4) Velikost novega hišnega priključka in vodomera je potrebno dimenzionirati glede na predvideno porabo pitne vode, tudi s požarno vodo, v kolikor se predvideva.

(5) Za hišni priključek je potrebno predvideti ločeno merjenje porabe pitne vode oz. predvideti svoje merilno mesto.

(6) Za stanovanjsko stavbo je potrebno predvideti vodomer, ki mora biti nameščen v vodomernem jašku, zunaj objekta, če je premer priključka do 1". Za večje priključke se vodomer lahko vgradi v armiranobetonski jašek. Jašek mora biti zaščiten pred zmrzovanjem in odvodnjavan, ter dostopen upravljalcu vodovodnega omrežja OKP Rogaška Slatina d.o.o.

(7) Vodomer mora biti nameščen v zunanjem vodomernem jašku.

(8) Oskrbni tlak v vodovodnem omrežju na mestu priključitve mora biti med 1,50 in 6,00 bar. Če je tlak izven teh meja, je potrebno prilagoditi tlak v internem vodovodnem omrežju.

(9) Upošteva se Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (OKP Rogaška Slatina d.o.o., junij 2019).

(10) Za lokacijo vodomernega jaška in pripadajočega vodovodnega priključka si je investitor dolžan predhodno urediti služnostno pravico za vzdrževanje in popravilo z upravljalcem javnega vodovoda OKP Rogaška Slatina d.o.o..

(11) Investitor mora pridobiti služnosti lastnikov parcel, po katerih bo potekal vodovodni priključek, ter skleniti pogodbo o ustanovitvi stvarne služnosti med lastnikom zemljišča, preko katerega bo izveden priključek, in upravljalcem OKP Rogaška Slatina d.o.o. V primeru, da vodovodni priključek poteka v bližini drugih komunalnih naprav, mora investitor pridobiti soglasja lastnikov teh naprav.

(12) Investitorju ni dovoljeno na trasi izvedenega vodovodnega priključka graditi podzemnega ali nadzemnega objekta, saditi dreves ali drugih trajnih nasadov ter postavljati škarp, ograje ali drogov.

(13) Velikost priključka z vodomeri se dimenzionira glede na predvideno porabo pitne in požarne vode, kar se podrobneje opredeli v projektni dokumentaciji za gradnjo.

(14) Potreba po hidrantnem omrežju se določi na podlagi načrta požarnega varstva v fazi DGD in v skladu s tem uredi požarna varnost predvidenega območja.

20. člen
(kanalizacijsko omrežje)

(1) Predvideno kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu (ločeno odvajanje padavinskih in komunalnih voda).

(2) Odvajanje padavinskih voda je predvideno preko požiralnikov, peskolovov, revizijskih jaškov in zadrževalnega bazena v obstoječi meteorni jašek JM na vzhodnem delu območja OPPN št. parcele

1545. Zadrževanje padavinskih vod se izvede skladno s pogoji Geološko geotehničnega poročila št. GM-187/2023, ki ga izdelal BLAN d.o.o., Špeglova ulica 47, 3320 Velenje, projektant dr. Andrej Blažič, univ.dipl.inž.rud. in geotehnol. IZS RG-0119. Odvajanje padavinskih voda z interne dovozne ceste se uredi tako, da le-te ne pritekajo na občinsko cesto, na njej ne zastajajo ali jo prehajajo, predvideno je zadrževanje vode z ustreznimi skloni, robniki in ustrezno dimenzioniranim zadrževalnim bazenom.

(3) Odvajanje komunalnih odpadnih voda je predvideno s priključkom na obstoječo javno komunalno kanalizacijo, ki je priključena na čistilno napravo Mestinje. Priključni revizijski jašek na javnem kanalu se nahaja na parceli št. 447/4, k. o. Pijovci, ki ga določata ETRS koordinate (E= 543092,79, N= 121749,00; KP= 226,30, KD=225.23). Za objekt je potrebno predvideti priključni jašek na parceli.

(4) Pri načrtovanju, odvajanju in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda znotraj območja obravnave.

(5) Pred priključitvijo posameznih objektov je potrebno pridobiti soglasje za priključitev pri izvajalcu javne službe odvajanja in čiščenja odpadne vode.

21. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Električna energija za predvideno stanovanjsko hišo bo na voljo iz obstoječe prostostoječe razdelilne omarice na parceli št. 449/2, k. o. Pijovci (1185).

(2) Priključitev bo možna po izgradnji nove transformatorske postaje Mestinje Šola (nadomestna), skupaj s SN in NN vodi.

(3) Z izgradnjo nove TP Mestinje Šola se bo del obstoječega nizkonapetostnega omrežja I05: Belo–Grliče–Smeh, ki je trenutno priključen na TP Mestinje: 210, prevezal na novo TP Mestinje Šola. S tem se bo razbremenil obstoječi sistem. Za predvideni objekt bo postavljena nova prostostoječa razdelilna omarica na parceli 447/7, ki bo povezana na novo omrežje, hkrati pa bo vzpostavljena obojestranska povezava med novo in obstoječo TP, kar bo omogočalo večjo zanesljivost oskrbe z električno energijo.

(4) Nadomestna transformatorska postaja TP Mestinje Šola je trenutno v fazi projektiranja. Od obstoječe razdelilne omarice PS R bo treba načrtovati nov nizkonapetostni (NN) priključni vod do nove priključno-merilne omarice, ki mora biti postavljena na stalno dostopnem mestu za pooblaščene osebe Elektra Celje.

(5) V nadaljnjih fazah načrtovanja in pridobivanja gradbenih dovoljenj za komunalno infrastrukturo in objekte je treba od Elektra Celje d.d. pridobiti ustrezno dokumentacijo za posege v prostor, v skladu z veljavno zakonodajo.

(6) Ob vzhodnem robu obravnavanega območja OPPN poteka obstoječi nizkonapetostni (NN) 1 kV podzemni električni vod I05: Belo–Grliče–Smeh, ki je priključen na transformatorsko postajo TP Mestinje: 210. Trasa tega voda je prikazana v priloženem situacijskem načrtu.

(7) Ta obstoječi vod je potrebno obravnavati kot omejitveni dejavnik pri načrtovanju, saj zanj velja varovalni pas v širini 1 metra na vsako stran od osi voda, kot določa 112. člen Energetskega zakona EZ-2 (Uradni list RS, št. 38/24). Znotraj tega varovalnega pasu gradnja ni dovoljena, kar vključuje tudi postavljanje enostavnih in nezahtevnih objektov ter drugih elementov zunanje ureditve.

(8) Teren v območju varovalnega pasu se ne sme nižati. Če to ni mogoče preprečiti, je treba električni vod ustrezno poglobiti, tako da ostane vsaj 0,8 metra pokrit z zemljino.

(9) Pri načrtovanju zasaditve je treba zagotoviti, da je deblo drevesa, grmovnice ali žive meje od trase električnega kabla oddaljeno najmanj 2,5 metra. Kabli morajo biti položeni v zaščitno cev (tipa mapitel, fi 160 mm), katere dolžina na vsako stran od osi mora omogočiti varno razrast koreninskega sistema. Več o tem določa Študija št. 2090 »Smernice in navodilo za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov nazivne napetosti 1 kV do 35 kV«, ki jo je pripravil Elektroinštitut Milan Vidmar.

(10) Postavljanje kakršnekoli ograje znotraj varovalnega pasu prav tako ni dovoljeno. V primeru, da teh pogojev ne bo mogoče izpolniti, bo treba obstoječi električni vod prestaviti izven območja gradnje, kar zahteva izdelavo ustrezne projektne dokumentacije.

(11) Karto komunalnih vodov in naprav v prostorskem aktu je treba dopolniti z vrisom vseh obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav, pri čemer so trase razvidne iz priloženega situacijskega načrta.

22. člen
(plinovodno omrežje)

(1) Na obravnavanem območju ni zgrajenega javnega plinovodnega omrežja.

(2) Priključitev objektov na plinovodno omrežje ni predvideno.

23. člen
(zunanja razsvetljava)

(1) Dovozna pot na območju OPPN se lahko opremi z zunanjo razsvetljavo.

(2) Stanovanjsko stavbo je prepovedano ambientalno osvetliti na steni, na kateri so okna varovanih prostorov stanovanj.

(3) Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja in zmanjševanje porabe električne energije.

24. člen
(omrežje elektronskih komunikacij - TK)

(1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe telekomunikacijsko omrežje (v nadaljevanju TK omrežje) v upravljanju Telekom Slovenije d.d.. Pri posegih v prostor je treba upoštevati obstoječe TK omrežje, vode zakoličiti in po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.

(2) Priključno mesto na obstoječe TK omrežje je predvideno na parceli št. 447/4 k. o. Pijovci. Obstoječa TK omaric je predvidene znotraj območja OPPN.

(3) Za trase novih telekomunikacijskih vodov HD kakovosti se v sodelovanju s Telekom Slovenije d.d. predvidi zgraditev kabelske kanalizacije s PE-HD cevmi premera 50 mm in pomožnimi jaški.

(4) Projekt TK priključka na javno TK omrežje se izdelav fazi izdelave DGD dokumentacije in mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov.

25. člen
(ogrevanje in učinkovita raba energije)

(1) Za ogrevanje predvidene stavbe se kot vir energije predvidevajo obnovljivi viri energije – OVE (sončni kolektorji na stavbah, lesna biomasa) ali energija, proizvedena na način učinkovite rabe energije (URE). Toplotna črpalka naj bo locirana na vizualno neizpostavljenih mestih z ustreznim odmikom od sosednjih parcel.

(2) Strehe objektov se uredijo tako, da je na njihovo površino možno namestiti kolektorje za toplo vodo ali panele za pridobivanje električne energije, ki jih je treba prioritetno uporabljati za lastne potrebe.

(3) Pri projektiranju in gradnji novih objektov se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.

VII. POGLAVJE
REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

26. člen
(ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

(1) V območju OPPN ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti krajevno pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

VIII. POGLAVJE
REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

27. člen
(varstvo zraka)

(1) Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpustov plinov gradbenih strojev in transportnih vozil mora investitor zagotoviti, da izvajalec med gradnjo izvaja naslednje ukrepe za varstvo zraka:

– preprečevanje prašenja z odkritih delov območja ureditve, prometnih in manipulativnih površin, vlaženje materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;

– preprečevanje raznosa materialov z gradbišč, primerna razporeditev in ureditev začasnih in drugih dovoznih poti na gradbišče, redno čiščenje prometnih površin na območju urejanja in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe ureditev in gradbišč ter sprotno rekultiviranje območij večjih posegov;

– upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

(2) Za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov se izvedejo naslednji ukrepi:

– za ogrevanje in hlajenje objektov se uporabljajo ekološko sprejemljiva goriva oziroma obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak, geotermalna energija) ali elektrika in zemeljski plin oz. lesna biomasa v skupni kotlovnici; uporaba lesne biomase se načrtuje le, če se hkrati načrtuje tudi njena

uporaba v sodobnih napravah v skladu z Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 46/19 in 44/22 – ZVO-2);

– gradnja novih objektov se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.

(3) Na območju ni dovoljeno umeščanje objektov oz. dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak.

28. člen
(varstvo voda)

(1) Varstvo kakovosti voda se zagotavlja z gradnjo kanalizacijskega omrežja. Na območju predvidene prostorske ureditve se uredi ločeni sistem odvajanja in čiščenja odpadnih in padavinskih vod. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno.

(2) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

(3) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja oziroma mnenja, ki ga pred gradnjo ali v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Direkcija RS za vode.

29. člen
(varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnjah je potrebno zavarovati plodno zemljo pred uničenjem. Plodno zemljo, ki bo odstranjena pred gradnjo, se ustrezno deponira in uporabi za ureditev zelenih površin znotraj območja OPPN.

(2) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala se omeji in prepreči emisije prahu. S teh površin se prepreči tudi odtekanje vode.

(3) Upošteva se izdelano Geološko geotehničnega poročila (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).

30. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN je razvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom skladno z določili Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju in Občinskega prostorskega načrta Občine Šmarje pri Jelšah. Ukrepi za varovanje objektov in območij pred prekomernim hrupom morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi predpisi, stavbo je potrebno zvočno zaščititi v skladu s predpisi s področja zaščite pred hrupom v stavbah.

(2) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, je treba umestiti na ali v objekte tako, da pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa.

(3) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

– uporabljajo se delovne naprave in gradbeni stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;

– transportne poti na območje ureditve potekajo izven stanovanjskih območij;

– v primeru, da bi meritve hrupa v času gradnje pokazale preseganje dovoljenjih ravni hrupa, je potrebno zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe, pri čemer imajo prednost ukrepi zmanjšanja emisije hrupa – zmanjša se število strojev, ki delujejo sočasno.

31. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

Zunanja razsvetljava se uredi tako, da ne povzroča svetlobnega onesnaževanja. Vse svetilke se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla.

32. člen
(ravnanje z odpadki)

(1) Stanovanjska stavba se mora vključiti v sistem gospodarjenja z odpadki skladno z občinskim odlokom.

(2) Komunalni odpadki se bodo zbirali v posodah za odpadke, zanje bodo odgovarjali povzročitelji (ločeno zbiranje odpadkov in predaja pooblaščenim zbiralcem).

(3) Zagotovi se zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov (dim. 3,00 x 1,00 m) in nemoten dostop ter obračalno mesto specialnega komunalnega vozila skladno z določili občinskega odloka o zbiranju določenih vrst komunalnih odpadkov. Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Prevzemno mesto se nahaja na posamezni gradbeni parceli.

(4) Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini. Posode za odpadke se postavi na ekološko tehnično brezhiben prostor. Lokacija, kjer se odpadki zbirajo, se uredi tako, da je dostopna vozilom za odvoz odpadkov. Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom in lahko ogradi z enostavno oblikovano ograjo.

(5) Dovozna pot do prevzemnega mesta mora biti urejena tako, da mora slepa cesta imeti zaključek z obračališčem. Obračališče mora biti izvedeno v obliki črke T z najmanjšim zunanjim radijem 6,6 m. Obračališče je lahko urejeno tudi na drug način, če vozila na njem obračajo enako varno. Notranji najmanjši radij dovozne poti do prevzemnega mesta za odpadki v križišču ali krivini mora biti 6,5m. razen pri dvosmernih lokalnih cestah, kjer je lahko najmanjši radij 3 m in je zagotovljena preglednost križišča.

(6) Vozna pot smetarskega vozila se smatra le občinska javna cesta, če je normalno prevozna za specialno komunalno vozilo v gabaritih 3,0 m širine in 4,0 višine in izpolnjuje pogoje nosilnosti za osno obremenitev 6 ton.

(7) Z morebitnimi posebnimi odpadki je potrebno ravnati v skladu z veljavno zakonodajo.

33. člen
(ohranjanje narave)

(1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot ali zavarovanih območij z naravovarstvenim statusom.

(2) Pri predvidenih zasaditvah je treba upoštevati izključno avtohtone drevesne in grmovne vrste s prevladujočimi listavci, ki so rastišču v tem območju primerni.

(3) Površine, namenjene zelenih površinam, ki bodo v času gradnje razgaljene, je potrebno ponovno zatraviti oz. zasaditi.

IX. POGLAVJE
REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM

34. člen
(varstvo pred poplavo)

(1) Območje OPPN se nahaja izven poplavno ogroženih območij.

(2) Zadrževanje meteornih voda z območja OPPN je predvideno z zadrževalnim bazenom pred izpustom odprti jarek.

(3) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.

(4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode.

(5) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

(6) Pri načrtovanju, odvajanju in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

(7) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja.

35. člen
(varstvo pred potresom)

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v ag = 0.175g.

36. člen
(zaklanjanje)

Gradnja zaklonišč ali ojačitev prve plošče ni potrebna.

37. člen
(varstvo pred požarom)

(1) Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje zelene površine in interne prometne površine.

(2) Voda za gašenje požarov se zagotovi iz obstoječega in načrtovanega vodovodnega omrežja, predvidi se na podlagi požarnega elaborata v projektni dokumentaciji.

(3) Zunanje stene in strehe stavbe se načrtuje in gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.

(4) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

38. člen
(erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)

(1) Na podlagi pridobljenih podatkov opozorilne karte za Republiko Slovenijo je bilo ugotovljeno, da obravnavano območje spada v območje zahtevnih erozijskih ukrepov. Iz vidika plazljivosti je na območju zelo majhna do majhna verjetnost pojavljanja plazov.

(2) Posegi na območju ter odvod padavinskih, drenažnih in zalednih vod morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da ne bo nenadzorovanega odvajanja vode po erozivnih zemljiščih in tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišč.

(3) Pri nadaljnjem načrtovanju in izvajanju gradenj je potrebno upoštevati pogoje Geološko geomehanskega poročila (št. GM-187/2023, januar 2023, izdelal BLAN d.o.o., Špeglova ulica 47, 3320 Velenje, projektant dr. Andrej Blažič, univ.dipl.inž.rud in geotehnol. RG-0119). Iz zaključka poročila izhaja, da se temeljenje lahko izvede na temeljni plošči. V času izkopov in temeljenja ter vseh zemeljskih del je potrebno zagotoviti geotehnični nadzor.

39. člen
(razlitje nevarnih snovi)

V območju OPPN ni pričakovati razlitja olj.

X. POGLAVJE
NAČRT PARCELACIJE

40. člen
(parcelacija)

Parcelne meje so urejene in na ta način se zagotovi samostojno gradbeno parcelo in je razvidna iz grafične priloge št. 5: Geodetsko kotirana situacija z načrtom parcelacije in prečnim prerezom.

41. člen
(gradbena parcela)

(1) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji oziroma je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je

predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Velikost in oblika gradbene parcele je razvidna iz grafičnega dela OPPN.

(2) Načrt parcelacije je okvir za nadaljnje projektiranje. Parcela se določi ob upoštevanju kakovosti obstoječih podatkov in v okviru dopustnih odstopanj, ki jih določajo predpisi s področja evidentiranja nepremičnin.

(3) Investitor mora pred posegom s predpisanim geodetskim postopkom urediti še neurejene meje med svojimi in sosednjimi zemljišči ter zemljišči javnega dobra in postaviti morebitne manjkajoče mejnike. Stroški vseh postopkov bremenijo investitorja OPPN. V kolikor bo v času gradnje prišlo do poškodovanja obstoječih mejnikov, jih je dolžan investitor nemudoma vzpostaviti po predpisanih geodetskih postopkih.

(4) Pred izdajo uporabnega dovoljenja za katerikoli objekt na območju OPPN morajo biti v naravi postavljeni in vidni vsi mejniki med območjem OPPN in sosednjimi zemljišči ter zemljišči javnega dobra, za kar mora investitor občinskemu oddelku za okolje in prostor dostaviti uradno geodetsko skico vseh mejnikov.

XI. POGLAVJE
ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen
(etapnost)

Etapnost ni predvidena.

XII. POGLAVJE
DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

43. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje varnosti in kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

– morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške,

– pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,

– zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti,

– sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,

– v času gradnje zagotoviti nemoteno komunalno in energetsko oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav,

– v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode,

– vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XIII. POGLAVJE
VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

44. člen
(dopustna odstopanja)

(1) Pri realizaciji podrobnega načrta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem preučevanju prometnih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno tehničnega, tehnološkega in oblikovalskega vidika, s katerimi se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Odstopanja od tehničnih rešitev ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih posegajo ta odstopanja.

(2) Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:
– spremembe tlorisnih gabaritov stavbe, ob upoštevanju gradbene meje in urbanističnih faktorjev,
– sprememba mikrolokacije stavbe (zamik, orientiranost ipd.) in drugačno arhitekturno oblikovanje v mejah opredeljene gradbene meje,
– pri povečanju in zmanjšanju tlorisnih gabaritov ter pri spremembi mikrolokacije objektov se ne sme zmanjševati v OPPN določenih odmikov od parcelnih mej, ki so obvezni in odmikov od vodov gospodarske javne infrastrukture skladno z veljavno zakonodajo,
– spremembe kota tal pritličja, ki se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji zunanje ureditve glede na vzdolžni profil načrtovane ceste in je praviloma 20 cm nad koto dovozne ceste,
– odstopanja v namembnosti stavb – dovoljene so spremembe namembnosti predvidene stavbe ali dela stavbe skladno z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi v OPN za CDo – obrtno-stanovanjske cone.

(3) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.

XIV. POGLAVJE
USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

45. člen
(prenehanje veljavnosti)

Po prenehanju veljavnosti OPPN (ko se ureditve realizira v celoti) se opredelijo ustrezne enote urejanja prostora s podrobnejšimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki se vključijo v občinski prostorski načrt.

XV. POGLAVJE
KONČNE DOLOČBE

46. člen
(vpogled)

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled pri pristojnih službah Občine Šmarje pri Jelšah in na Upravni enoti Šmarje pri Jelšah.

47. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne republiške in občinske inšpekcijske službe.

48. člen
(začetek veljavnosti)

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

Št. 3503-0002/2024-12

Šmarje pri Jelšah, dne 7. oktobra 2026

EDA 2026-5884012000-0017

Župan
Občine Šmarje pri Jelšah
Matija Čakš

Naslov publikacije: Uradni list Republike Slovenije • **ISSN**: 1580-3074 • **Letnik**: XXXVI • **Številka izdaje**: 1759/2026 • **Datum izdaje**: 23. 10. 2026 • **Leto izida**: 2026 • **Izdajatelj**: Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo, Mestni trg 4, 1000 Ljubljana, 01 241 18 02, gp.svz@gov.si • **Cena**: publikacija je brezplačna • **Financira**: Republika Slovenija • **Vrsta izdaje**: elektronska izdaja • **Spletni dostop**: https://pisrs.si/api/uradni-list/objava/u20261759.pdf