

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 12
3240 Šmarje pri Jelšah

Datum: 23. 03. 2011

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

NASLOV: PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO SOSESKO POLJANA (Š6S1/2, Š5S1, Š6Z3) – 1. OBRAVNAVA

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za okolje in prostor

GRADIVO PREDLAGA: Jožef Čakš, župan

POROČEVALEC: Peter Planinšek, tajnik občine

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet občine Šmarje pri Jelšah sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko solesko Poljana (Š6S1/2, Š5S1, Š6Z3) v 1. obravnavi.



Jožef Čakš
ŽUPAN

**OBRAZLOŽITEV K
PREDLOGU ODLOKA O PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA
STANOVANJSKO SOSESKO POLJANA**

Občina Šmarje pri Jelšah ima v svojih planskih dokumentih že vrsto let na severnem delu naselja Šmarje pri Jelšah opredeljena stavbna zemljišča stanovanjske namembnosti.

Z namenom zagotoviti možnost gradnje stanovanjskih enot na tem območju smo v začetku leta 2008 na podlagi Sklepa o začetku priprave, ki ga je sprejel župan (Uradni list RS, št. 115/08), uradno pričeli s postopkom priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Poljana (v nadaljevanju OPPN).

Načrtovana prostorska ureditev se nahaja na severnem robu naselja Šmarje pri Jelšah, severno od železniške proge Grobelno-Rogatec. Predstavlja položno južno pobočje (z izjemo strmejšega vzhodnega dela) orientirano proti središču naselja, s pogledom na spomeniški kompleks sv. Roka. Območje je z juga in vzhoda obkroženo z obstoječo individualno stanovanjsko pozidavo, na zahodu meji na osnovno šolo s športnim parkom in gozdni rob, na severu pa na kmetijska zemljišča. Celotno območje obsega cca 5,9 ha obstoječih stavbnih zemljišč.

Zaradi umestitve športnih površin (pomožno nogometno igrišče) znotraj ureditvenega območja predmetne soseske se je postopek priprave prostorskega akta nekoliko zavlekel, saj je bilo potrebno pripravljene osnutke popraviti oz. dopolniti, najprej z novim geodetskim posnetkom in nato z novo urbanistično ureditvijo.

Na podlagi usklajenega koncepta poselitve na območju OPPN z upoštevanjem zmogljivosti prostora in racionalnosti opremljanja zemljišč za gradnjo je izbrani načrtovalec (RRD Domžale d.o.o.) izdelal *osnutek OPPN*, s katerim je občina v oktobru 2010 zaprosila pristojne nosilce urejanja prostora za smernice in strokovne podlage.

Smernice za pripravo OPPN je podalo 11 nosilcev urejanja prostora. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje pa je občino seznanilo, da v postopku priprave in sprejema OPPN Poljana ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Na podlagi izdelanih strokovnih podlag in v skladu z izdanimi smernicami je načrtovalec izdelal *dopolnjen osnutek OPPN Poljana*.

Dopolnjen osnutek je župan z javnim naznanilom posredoval v javno razgrnitev, ki je trajala od 22.12.2010 do 21.01.2011. Med javno razgrnitvijo je bila izvedena tudi javna obravnava (19.01.2011).

V času javne razgrnitve so se zbirali predlogi in pripombe širše javnosti in lokalne skupnosti. Pravočasno je bilo podanih 13 pripomb, ki so bile v nadaljevanju postopka tudi strokovno proučene in preverjene. Župan je do njih zavzel uradna stališča, s katerimi je seznanil tudi vse pripombodajalce.

Na podlagi opravljenih dodatnih preveritev in zavzetih stališč do pripomb je načrtovalec izdelal korekcije načrtovanih rešitev in pripravil *predlog OPPN*, ki je tudi predmet današnje seje.












Po uskladitvi predloga OPPN z nosilci urejanja prostora bo Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah sprejel Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Poljana. Z objavo v Uradnem listu RS se bo postopek priprave in sprejema obravnavanega prostorskega akta tudi uradno zaključil.

Pripravila:
Anita Reich, univ.dipl.gosp.inž.
Višja svetovalka II



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

LEGENDA:

-  NAČRTOVANE STAVBE
-  OBSTOJEČE STAVBE
-  FCS
-  FC SV
-  FC SR
-  FCZ
-  FC1
-  ZEMLIŠKE PARCELE
-  PARCELE, NAMENIENE GRADNJI (FUNKCIONALNE ENOTE)
-  FUNKCIONALNE CELOTE
-  MEJA OBMOČJA UREJANJA



OPPN




OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO SOSESKO POLJANA (Š6 S1/2, Š5 S1, Š6 Z3)

NAČRT PARCELACIJE



REGIJSKA RAZVOJNA DRUŽBA

D.O.O.
DRUŽBA ZA SONARAVNO UREJANJE PROSTORA
LJUBLJANSKA 16, 1230 DOMZALE
TEL: (01) 244 892

PRIPRAVILALEC PROSTORSKEGA AKTA:	OBČINA ŠMARJE PRI LJELŠAH		
PREDMET:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO SOSESKO POLJANA (Š6 S1/2, Š5 S1, Š6 Z3)		
FAZA:	PREDLOG		
ZIG PODJETJA:	ODGOVORNI VODIA PROJEKTA:	ID. ŠTEVILKA:	PODPIS:
	Božo LIČAR, s.d.a.	ZAPS - 0415	
	PROJEKTANT:	ID. ŠTEVILKA:	PODPIS:
	Vera BULIČ, posebnik	ZAPS - 909	
	Gregor BULIČ, gr. inž.		
DIREKTOR:	DATUM IZDELAVE FAZE:	ŠTEVILKA PROJEKTA:	
Božo LIČAR	MAREC 2011	112010	
IZDELAL GEODETSKEGA NAČRTA:	DATUM GEODETSKEGA NAČRTA:	MERILO:	ŠTEVILKA LISTA:
ANJAŠ D.O.O.	MAY 2008	1:1000	8.



Na podlagi 55. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B in 108/09) in 16. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 41/99 in 91/01) je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah, na seji dne sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO SOSESKO POLJANA (Š6 S1/2, Š5 S1, Š6 Z3)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet in podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

S tem odlokom, se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko sosese Poljana (Š6 S1/2, Š5 S1, Š6 Z3) (v nadaljevanju: OPPN Poljana), ki določa merila in pogoje za realizacijo načrtovanih prostorskih ureditev v obravnavanem območju in ga je pod št.11/2010 izdelala RRD, Regijska razvojna družba d.o.o. iz Domžal.

2. člen

(vsebina in namen OPPN)

OPPN Poljana določa območje obravnave, arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, podlage za parcelacijo, etapnost izvedbe prostorske ureditve, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora in dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev z usmeritvami za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti tega odloka.

3. člen

(sestava OPPN)

OPPN Poljana je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela.

(A) Tekstualni del

Tekstualni del vsebuje naslovnico, odlok, povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi, izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, seznam strokovnih podlag na katerih temeljijo rešitve in povzetek za javnost. Odlok o OPPN ima sledečo vsebino:

- (1) Splošne določbe
- (2) Opis prostorske ureditve
- (3) Umestitev načrtovane ureditve v prostor
- (4) Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- (5) Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
- (6) Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave
- (7) Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- (8) Etapnost izvedbe prostorske ureditve
- (9) Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- (10) Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN
- (11) Končne določbe

(B) Grafični del vsebuje naslednje grafične načrte:

- (1) Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela (prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Šmarje pri Jelšah) s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
- (2) Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
- (3) Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
- (4) Zazidalno situacijo
- (5) Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro (prometna ureditev, zbirna karta infrastrukture)
- (6) Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave
- (7) Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter požarom
- (8) Načrt parcelacije

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

(opis prostorske ureditve, ki se načrtuje s OPPN)

- (1) Načrtovana prostorska ureditev se nahaja na severnem robu naselja Šmarje pri Jelšah, severno od železniške proge Grobelno-Rogatec. Predstavlja položno južno pobočje (z izjemo strmejšega vzhodnega dela) orientirano proti središču naselja, s pogledom na spomeniški kompleks Sv. Roka. Območje je z juga in vzhoda obkroženo z obstoječo individualno stanovanjsko zazidavo, na zahodu meji na osnovno šolo s športnim parkom in gozdni rob Dobrava, na severu pa na kmetijska zemljišča.
- (2) Celotno območje obsega 5,9 ha obstoječih stavbnih zemljišč.
- (3) Območje je namenjeno stanovanjski dejavnosti tako, da zagotavlja kvalitetno in privlačno bivalno okolje ter racionalno širjenje naselja s poudarkom na notranjem razvoju.
- (4) Območje Poljana zajema zemljišča parcelnih števil 33/2, 42/1, 42/3, 42/4, 42/7, 46/3, 46/4, 47/4, 47/11, 47/14, 47/15, 47/16, 47/17, 47/18, 47/9, 52/2, 53/5, 54/2, 54/3, 54/4, 54/5, 54/6, 59/2, 59/4, 59/5, 93/10, 93/11, 93/12, 93/13, 93/14, 93/15, 93/16, 93/17, 93/22, 93/23 in 93/9, vse k.o. Bobovo. Poleg navedenih zemljišč so predmet obravnave tudi robna območja obstoječih stavbnih zemljišč, na katerih je izkazana potreba urejanja oziroma jih je zaradi priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo potrebno obravnavati.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Ureditve prostora opredeljene s tem OPPN v manjši meri vplivajo tudi na ureditve sosednjih območij. Prostorska ureditev je vpeta v širši kontekst prometnih, energetske, komunalnih in drugih navezav na sosednja območja.

(2) Izhajajoč iz lege v širšem območju se določa urbanistični koncept tako, da se vzpostavlja dobro prometna povezava obstoječega naselja na vzhodu z načrtovanim območjem Poljana in stanovanjskim območjem Dobrava na zahodu. Ob glavnih zbirnih cestah ureja tudi peš promet z dvosmernimi hodniki za pešce, ki zagotavljajo varno šolsko pot celotnega vzhodnega dela območja do osnovne šole in športnega parka. Izven območja OPPN se s tem dokumentom urejajo tudi komunalne, energetske, telekomunikacijske, prometne in druge ureditve. Za zagotovitev komunalne opremljenosti je potrebno območje urejanja priključiti na komunalno in energetske infrastrukturo, ki se deloma nahaja tudi izven meje območja urejanja. Poteki teh priključkov so razvidni iz grafičnega dela OPPN. Poleg navedenih zemljišč je v območje posegov izven ureditvenega območja OPPN možno dodati ali izvzeti tudi druga zemljišča, v kolikor se v postopku priprave projektne dokumentacije komunalne infrastrukture na podlagi strokovno preverjenih rešitev izkaže to za potrebno.

6. člen

(rešitve načrtovanih objektov in površin)

(1) Stavbni kompleks je razdeljen na več funkcionalnih celot in sicer na funkcionalno celoto večstanovanjske stavbne strukture (FCSV), šest funkcionalnih celot individualne stanovanjske stavbne strukture (FCS1 do FCS6), dvojne funkcionalnih celot zelenih površin (FCZ1 in FCZ2), funkcionalna celota športno-rekreacijskih površin (FCŠR) in funkcionalno celoto prometne infrastrukture (FCI).

(2) FCSV se nahaja na JZ delu ob športnem parku, v sklopu katere se določa troje parcel, namenjenih gradnji (v nadaljevanju funkcionalnih enot) na dveh je predvidena gradnja bloka (vila blok - tip A), na tretji pa je predviden ekološki otok lahko tudi zadrževalnik meteornih voda.

(3) FCS1 se nahaja v osrednjem južnem delu, v sklopu katere se določa pet funkcionalnih enot na katerih je predvidena gradnja štirih atrijskih hiš tipa B.

(4) FCS2 se nahaja v osrednjem severnem delu, v sklopu katere se določa sedem funkcionalnih enot na katerih je predvidena gradnja sedmih eno ali dvostanovanjskih stavb štiri hiše tipa B in tri hiše tipa D.

(5) FCS3 se nahaja na jugovzhodnem delu, v sklopu katere se določa šest funkcionalnih enot na katerih je predvidena gradnja eno ali dvostanovanjskih stavb, štiri hiše tipa C, ena hiša tipa D, na eni pa se nahaja obstoječa hiša.

(6) FCS4 se nahaja na severovzhodnem delu, v sklopu katere se določa osem funkcionalnih enot, na katerih je predvidena gradnja eno ali dvostanovanjskih stavb, pet hiš tipa C, ena hiša tipa E, na dveh pa se nahajata obstoječi hiši.

(7) FCS5 se nahaja na severozahodnem delu, v sklopu katere se določa štiri funkcionalne enote na katerih je predvidena gradnja eno ali dvostanovanjskih stavb, tri hiše tipa D in ena hiša tipa C.

(8) FCS6 se nahaja na severozahodnem delu, v sklopu katere se določa dvojne funkcionalne enote na katerih je predvidena enostanovanjska hiša tipa C, na eni pa se nahaja obstoječa hiša in pomožni objekt.

(9) FCŠR je namenjena površinam za šport in rekreacijo na kateri se nahaja že zgrajeno pomožno nogometno igrišče v sklopu športnega parka.

(10) FCZ1 in FCZ2 se nahajata na vzhodnem delu območja in sta namenjeni zelenim površinam (strmo pobočje), ki istočasno predstavlja zeleno cezuro med obstoječim in načrtovanim naseljem.

(11) FCI je namenjena pretežno notranjim prometnicam, deloma tudi priključevanju na robno prometno omrežje in določa poleg prometnic tudi lokacijo transformatorske postaje, ekološke otoke in zelenice ob cesti.

(12) Nezahtevni in enostavni objekti:

Na parcelah, namenjenih gradnji, večstanovanjskih stavb so dovoljene le gradnje in postavitve objektov za lastne potrebe, ograj, škarp, urbane opreme (razen kioskov) ter pomožnih infrastrukturnih objektov.

Na parcelah, namenjenih gradnji, načrtovanih in obstoječih individualnih eno ali dvostanovanjskih stavb so dovoljene le gradnje in postavitve objektov za lastne potrebe, ograje in škarpe ter pomožnih infrastrukturnih objektov.

Na parcelah, namenjenih gradnji, športu in rekreaciji so dovoljene gradnje in postavitve ograj, škarp, začasnih objektov, vadbenih objektov, urbane opreme (razen kioskov) ter pomožnih infrastrukturnih objektov.

Na parcelah, namenjenih gradnji, prometne infrastrukture so dovoljene gradnje in postavitve objektov za oglaševanje, pomožnih infrastrukturnih objektov, pomožni energetske objekti, pomožni komunalni objekti ter urbana oprema.

7. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo so v tem členu obravnavani v treh sklopih, ki se nanašajo na urbanistične, arhitekturne in krajinske pogoje in usmeritve.

(A) Urbanistični pogoji in usmeritve

(A.1) Pogoji in usmeritve v FCSV

Načrtovana večstanovanjski stavbi (bloka tipa A) imata podolgovato tlorisno zasnovo. Umeščena sta na jugozahodnem delu območja, pod športnim parkom. Posamezni blok ima max. tlorisni gabarit 15,0 m x 30,0 m in max. vertikalni gabarit K+P+1 (2)+M z največ 12 stanovanji. Oba bloka je možno v kletni etaži medsebojno povezati v skupno garažno klet.

Blok je umeščen v prostor tako, da je z daljšo stranico vzporeden s cesto in od pločnika odmaknjen cca 8,0 m. Lega stavbe je določena s koordinatno točko, ki jo je pri umeščanju potrebno upoštevati. Dopusna je postavitev ograje praviloma na mejo parcele, namenjene gradnji. Napajanje bloka se vrši iz notranje ceste A (podaljšek Gallusove ulice); uvoz v garažno klet je praviloma na sredini. Velikost in oblika parcel, namenjenih gradnji je določena z zakoličbenimi točkami in razvidna iz grafičnega dela »načrta parcelacije«.

(A.2) Pogoji in usmeritve v FCS1, FCS2, FCS3, FCS4, FCS5 in FCS6

Prostostoječe stanovanjske stavbe, razen atrijskih hiš, imajo podolgovato tlorisno zasnovo, prilagojeno značilni tlorisni zasnovi naselja. Višinski gabarit stavb upošteva vertikalni gabarit naselja tako, da načrtovane stavbe ne bodo izstopale iz silhete naselja. Tipologija posameznih stavb na parcelah, namenjeni gradnji, je razvidna iz grafičnega dela načrta »zazidalna situacija«.

Gabariti po vrsti tipov stavb so sledeči:

- eno ali dvostanovanjska atrijska hiša tipa B ima tlorisne dimenzije 14,0 m x 14,0 m v zunanjih gabaritih oziroma 8,0 m x 8,0 m v notranjih dimenzijah atrija in vertikalni gabarit (K)+P+M;
- eno ali dvostanovanjska hiša tipa C ima tlorisne dimenzije 9,0 m x 12,0 m in vertikalni gabarit (K)+P+M;
- eno ali dvostanovanjska hiša tipa D ima tlorisne dimenzije 9,0 m x 16,0 m in vertikalni gabarit (K)+P+M;
- eno ali dvostanovanjska hiša tipa E ima tlorisne dimenzije 14,0 m x 18,0 m in vertikalni gabarit (K)+P+M;

Lega stavb na zemljišču je določena s koordinatno točko, ki jo je pri umeščanju potrebno upoštevati. Načrtovane stavbe so z enim robom (fasado) postavljene ob gradbeno linijo ali pa se v eni točki dotikajo gradbene meje. Načrtovane stavbe so od posestnih meja odmaknjene 4,0 m (razen stavb v FeS 4/7 in FeS 5/4), manjši odmiki od predpisanih so možni le ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča in ob upoštevanju požarnovarstvenih zahtev. Načrtovane stavbe so od prometnic odmaknjene minimalno 6,0 m. Medposestne ograje so, ob soglasju lastnikov zemljišč postavljene praviloma na mejo gradbenih parcel, oziroma so postavljene do meje. Dovoz in dostop do parcel, namenjenih gradnji, se viši iz notranjih prometnic, in so razvidni iz grafičnega dela načrta »prometna ureditev«. Velikost in oblika parcel, namenjenih gradnji, je določena z zakoličbenimi točkami in razvidna iz grafičnega dela »načrta parcelacije«.

(B) Arhitektonski pogoji in usmeritve

(B.1) Pogoji in usmeritve v FCSV so sledeče:

- streha bloka je dvokapnica, s smerjo slemena v smeri daljše stranice, naklon strešin v razponu 25°-35°;
- fasada obdelana z zaključnimi ometi v svetlih barvah, možna je uporaba fasadnih plošč in lesenih oblog;
- odpiranje strešin fasade je dovoljeno v obliki strešnih oken ali frčad (klasične, pultne, trikotne), frčade ne smejo presegati slemena osnovne stavbe;
- okenske in vratne odprtine ter fasadni detajli (poudarki, nadstreški) oblikovani v skladu z zunanjo podobo stavbe;
- balkonske ograje so lahko lesene, kovinske ali steklene;

- zasnova stavb mora upoštevati toplotno zaščito, ki bo zagotovila čim manjše izgube toplotne energije.

(B.2) Pogoji in usmeritve v FCS1, FCS2, FCS3, FCS4, FCS5 in FCS6

Stavbe znotraj iste funkcionalne celote morajo biti načeloma oblikovane po enotnih oblikovalskih izhodiščih in sicer:

- kota pritličja na koti terena, oziroma dvignjena nad terenom za max. 1/3 etaže;
- streha stavb so simetrične dvokapnice, s smerjo slemena v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene pri atrijskih hišah;
- naklon strešin v razponu od 25° do 35°, barva strešin kritine v odtenkih opečne ali temne barve;
- fasada obdelana z zaključnimi ometi v svetlih barvah, možna je uporaba fasadnih plošč in lesenih oblog;
- odpiranje strešin fasade je dovoljeno v obliki strešnih oken ali frčad (klasične, pultne, trikotne), frčade ne smejo presegati slemena osnovne stavbe;
- okenske in vratne odprtine ter fasadni detajli (poudarki, nadstreški) oblikovani v skladu z zunanjo podobo stavbe;
- balkonske ograje so lahko lesene, kovinske ali steklene;
- napušči izdelani brez masivnih elementov;
- stavbe so lahko grajene klasično ali montažno;
- objekti za lastne potrebe v primerih, ko se stikajo z osnovnim objektom, izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko pomožnega objekta v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha, ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha (za zimske vrtove to določilo ne velja) oziroma se priključi osnovnemu objektu kot ravna streha;
- nadstreški nad vhodi so lahko enokapni, minimalnega naklona;
- samostojne garaže morajo biti oblikovno podrejene osnovnemu objektu;
- v primeru postavitve sončnih zbiralnikov na streho morajo le-ti biti postavljeni na strešino;
- zasnova stavb mora upoštevati toplotno zaščito, ki bo zagotovila čim manjše izgube toplotne energije.

(C) Izhodišča, pogoji in usmeritve za krajinsko in mikrourbano oblikovanje

(C.1) Izhodišča

Glede na tipologijo prostora se zelene parterne ureditve oblikuje čim bolj enotno, ob upoštevanju značilnosti drevesne silhuete naselja. Med cestami in stavbami se oblikuje zelene cezure, v obliki drevoredov in travnih površin. Škarpe se zazeleni, večje brežine pa zasadi pokrovniciami in grmovnicami. Večja parkirišča se ustrezno ozeleni z visoko drevesno vegetacijo. Ekološke otoke se ustrezno tlakuje in zazeleni z živo mejo. Posebno pozornost je treba nameniti urbani opremljenosti – izboru tipa svetilke, ki mora upoštevati oblikovno kvalitetne rešitve, značilne za okolje, če kvalitetne rešitve za območje še ne obstajajo, je treba v prostor umestiti takšne svetilke, ki bodo skladne z okoljem in bodo zanj predstavljale kvalitetno rešitev.

(C.2) Pogoji in usmeritve

OPPN posveča posebno pozornost tudi ureditvi okolice. Za zunanje ureditve parcele, namenjene gradnji veljajo naslednja določila:

- individualnim stanovanjskim stavbam in večstanovanjski stavbi je v okviru vsake parcele, namenjene gradnji, potrebno zagotoviti minimalno 30% zelenih površin;
- za posamezno stanovanjsko enoto ali stanovanje je potrebno zagotoviti min. 2 parkirna mesta (v stavbi ali zunaj) na parceli, namenjeni gradnji;
- gradbene parcele so lahko ograjene, medposestne ograje ne smejo presegati višine 1,2 m, (kar ne velja za FCŠR) lahko so žične, lesene, kovinske, iz naravnega kamna, kombinirane ali žive meje (masivne polnostenske ograje niso dovoljene), višine ograj ob prometnicah morajo zagotavljati pregledni trikotnik;
- vstopna in uvozna vrata na gradbeno parcelo se morajo odpirati proti gradbeni parceli in ne proti cesti;
- padavinske vode s streh stavb se preko peskolovov vodi v ustrezne zadrževalnike in od tod v meteorno kanalizacijo;
- padavinske vode iz utrjenih površin se predhodno očiščene vodi v zadrževalnike in od tod v meteorno kanalizacijo;
- ob vstopnih prometnicah, notranjih prometnicah, namenjenih motornemu prometu ter peš povezavah se določajo koridorji intenzivne linijske vegetacije, ki se smiselno nadaljujejo, kjer je to možno, v izteke robnih zelenih cezur območja;
- večino prostih površin znotraj območja urejanja je skladno grafičnemu prikazu potrebno v celoti ozeleniti in parkovno urediti, kar hkrati ublaži poglede na peto fasado in omogoča kvalitetno razmejitev programov;
- urbana oprema in objekti oziroma predmeti, s katerimi se urejajo javne površine, morajo biti v območju oblikovani enotno, locirani morajo biti tako, da ne ovirajo funkcionalno oviranih oseb ter ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja;
- javne in poljavne površine ter zelenice funkcionalnih enot je potrebno urejati v skladu s prostorsko-likovnimi značilnostmi prostora (obstoječe zelene ureditve in grajena struktura, osi in linije v prostoru, dominante, vedute ipd.); pohodne površine naj se tlakujejo glede na namen površin;
- za posamezne funkcionalne enote velja, naj se oglaševanje izvaja na osnovi enotnega koncepta (napisi in reklame ne smejo biti postavljeni nad slemenom stavb);
- manipulativne in parkirne površine na funkcionalnih enotah morajo biti utrjene v protiprašni izvedbi, ustrezno odvodnjavane in z robniki ločene od zelenic;
- pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

8. člen

(prometno priključevanje območja)

Nova stanovanjska soseška Poljana se prometno navezuje na obstoječe javno prometno omrežje s treh strani, z juga, vzhoda in zahoda. Glavni prometni tokovi so usmerjeni na jug z navezavo na Gallusovo ulico in na zahod z navezavo na Vegovo ulico, ki je v sprejetem OPPN nove stanovanjske soseške Dobrava predvidena za rekonstrukcijo. Načrtovana prometna ureditev omogoča tudi navezavo z obstoječim stanovanjskim območjem na vzhodu

z načrtovano prečno cesto D, ki se navezuje na Ulico na Livado. Stanovanjske stavbe na FeS 4/8, FeS 3/5 in FeS 3/6 vzhodnega dela območja, se prometno napajajo iz Ulice na Livado.

9. člen (prometno urejanje območja)

(1) Notranje prometno omrežje tvori učinkovit in pregleden prometni sistem, ki temelji na sistemu zbirnih in prečnih cest, ki omogočajo dostop do posameznih stavb, dostop do sosednjih območij ter dostop do kmetijskih in gozdnih zemljišč. Omrežje je zasnovano tako, da so prometni tokovi kontrolirani in obremenjujejo obstoječe prometno omrežje glede na njihove zmogljivosti.

(2) Vse notranje prometnice so dvosmerne. Prečni profili notranjih prometnic so širine 7,0 m (vozišče 2 x 2,5 m dvosmerni hodnik za pešce 1,5 m, bankina 0,5 m) razen severnega dela ceste G, ki je širine 5,0 m (vozišče 2 x 2,5 m) in dostopne ceste B, ki se ohranja v obstoječi širini. Stanovanjske stavbe na vzhodu, na FeS 4/8, FeS 3/5 in FeS 3/6, se navezujejo na Ulico na Livade s priključno cesto oziroma podaljškom le-te v širini 4,0 m.

(3) Hitrost vozil morajo biti glede na prioritete prometnic ustrezno omejene. Niveleta novega cestnega omrežja mora biti prilagojena terenu na priključkih pa obstoječemu omrežju. Glede na kvaliteto tal je potrebno dimenzionirati nosilne sloje. Pred izdelavo projekta prometnic bo potrebno izdelati geološko-geomehanske raziskave in pridobiti ustrezno geotehnično poročilo z dimenzioniranjem zgornjega ustroja. Za varno vodenje prometa mora biti predvidena vsa ustrezna in zakonsko predpisana vertikalna in horizontalna cestna prometna signalizacija. Vse ostale površine ob prometnicah, ki niso namenjene prometu, naj bodo ustrezno urejene, pri ekoloških otokih in transformatorskih postaj opremljena tudi s parkirnimi mesti in ustrezno vegetacijo.

(4) Za prometno infrastrukturo veljajo naslednja določila:

- vse prometnice morajo biti izvedene v asfaltni izvedbi;
- vozne površine so zaključene z dvignjenim robnikom;
- uvozi do gradbenih parcel so predvideni preko pogreznjenih robnikov;
- manipulacijske površine morajo biti urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto;
- vse povozne površine se odvodnjava v sistem meteorne kanalizacije;
- vsi hodniki za pešce so asfaltirani ali kako drugače enotno tlakovani;
- vse peš površine namenjene pešcem morajo biti zaradi varnosti pešcev iz hrapavih materialov, tehnične lastnosti pločnikov, kot so širina, prečni in vzdolžni nagib, morajo ustrezati veljavnim normativom;
- invalidom ne sme biti oviran dostop do peš površin, pločniki morajo imeti ob prehodu za pešce na cestah poglobljene robnike.

10. člen (splošna merila in pogoji komunalnega urejanja)

(1) Komunalne ureditve se morajo izvajati na način, ki zagotavlja ustrezno varstvo okolja, ustreza obrambno-zaščitnim zahtevam in v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Pri izvedbi komunalnih ureditev je potrebno upoštevati zasnove upravljavcev posameznih gospodarskih infrastruktur.

(2) Vse sekundarno razvodno omrežje mora biti izvedeno v kabelski podzemni izvedbi in kjer je možno speljano vzporedno s potekom prometnic. Pod asfaltnimi površinami je potrebno vse električne in telekomunikacijske vode obvezno položiti v kabelsko kanalizacijo.

(3) V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati s pravilniki in mnenji nosilcev urejanja prostora predpisane medsebojne odmike med infrastrukturnimi vodi ter pogoje in smernice za priključitev na obstoječe sisteme komunalne infrastrukture. Obenem se dovoljujejo posegi izven območja urejanja (vplivno območje za infrastrukturo), potrebni za opremljanje območja urejanja.

(4) Potek infrastrukturnih omrežij mora biti medsebojno usklajen. Pod asfaltiranimi površinami je treba vse električne in telekomunikacijske vode obvezno položiti v kabelsko kanalizacijo.

(5) Načrtovana komunalna oskrba funkcionalnih enot obsega: dovoz, javni vodovod za sanitarno in požarno vodo, komunalno in meteorno kanalizacijo, elektriko, javno razsvetljavo, telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez.

(6) Vse stavbe je potrebno obvezno priključiti na elektriko, vodovod in kanalizacijo, vse parcele, namenjene gradnji, morajo imeti priključek na javno cesto.

11. člen

(odvajanje in čiščenje odpadnih in padavinskih voda)

(1) V območju urejanja s tem prostorskim aktom se (komunalne) odpadne in (meteorne) padavinske vode odvajajo organizirano in ločeno za sistem meteornih in odpadnih voda.

(2) Objekti, ki so namenjeni odvajanju in čiščenju odpadnih ter padavinskih voda, se delijo na objekte z značajem javne meteorne in komunalne kanalizacije, za katere skrbi upravljavec, ter objekte, ki nimajo javnega značaja in so v lasti uporabnikov (interna meteorna in komunalna kanalizacija znotraj funkcionalnih enot).

(3) Meteorne vode s streh stavb se morajo preko peskolovcev, iz utrjenih površin pa preko lovilcev olj odvajati v interno meteorno kanalizacijo in pred izpustom v javno meteorno kanalizacijo zadržati individualno na vsaki parceli, namenjeni gradnji, v ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikih. Velikost zadrževalnikov se določi v projektni dokumentaciji za gradnjo posamezne stavbe. Meteorne vode s cest in drugih utrjenih javnih površin se ustrezno očiščene odvaja v javno meteorno kanalizacijo in pred izpustom v odvodnik (vodotok) zadrži na območju ob cesti v ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikih. Drugačna prostorna umestitev zadrževalnikov, od v grafičnem delu predvidenih zadrževalnikov, se smatra kot dovoljena toleranca.

(4) Odpadne vode iz vseh načrtovanih stavb je potrebno odvajati v obstoječo javno fekalno komunalno kanalizacijo, ki je priključena na centralno čistilno napravo Šmarje pri Jelšah. Za vsako stavbo se predvidi priključni jašek na robu parcele, namenjene gradnji.

Komunalna kanalizacija mora biti praviloma vzporedna z javnim vodovodnim omrežjem in od njega oddaljena 3,0 m. Komunalna kanalizacija mora biti v celoti izvedena iz vodonepropustnih materialov, ki zagotavljajo zahtevano kvaliteto iz projekta. Del obstoječe komunalne kanalizacije, ki poteka diagonalno preko območja urejanja se prestavi in vodi v cestnem telesu.

12. člen

(oskrba s vodo in hidrantno omrežje)

(1) Za oskrbo novogradenj s sanitarno pitno vodo je potrebno zgraditi ustrezno sekundarno vodovodno omrežje. Zgrajeno bo v krožni povezavi, priključeno na obstoječi cevovod Sv. Miklavž-Šmarje pri Jelšah v naselju Zastranje, ki zagotavlja zadostne količine vode.

Sekundarni cevovodi se izvedejo iz nodularne litine s poteki načeloma v cestnem svetu ali pod pločniki.

(2) Ob izgradnji sekundarnega vodovodnega omrežja se izvedejo tudi odcepi za načrtovane stavbe, ki morajo biti locirani 1,0 m v parcele namenjene gradnji, in se na koncu blindirajo. Priključek na vodovodno omrežje se izvede z tipskim vodomernim jarškom z vodomerom (merilnim mestom). Priključek mora biti obdelan v projektni dokumentaciji za vsako stavbo posebej.

(3) Na vodovodnem omrežju je potrebno zgraditi hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti, ki morajo zagotoviti zadostno požarno vodo.

(4) Za zalivanje vrtov in izpiranje WC kotličkov je priporočljiva uporaba meteornih voda iz individualnih zbiralnikov.

13. člen (ogrevanje)

(1) Ogrevanje stavb in priprava tople sanitarne vode je predvidena z individualnimi kurišči, z uporabo ekološko čistih energentov (plin, bio-masa, kurilno olje, toplotne črpalke, sončna energija).

(2) V primeru izgradnje daljinskega sistema ogrevanja, na celotnem območju urejanja, sočasno z izgradnjo ostalega infrastrukturnega opremljanja območja, je obvezna priključitev na ta sistem.

14. člen (oskrba z električno energijo in javno razsvetljava)

(1) Napajanje stavb z električno energijo v obravnavanem območju je zagotovljeno na NN zbiralkah v obstoječi TP Šola, ki se nahaja na južnem delu območja ob Gallusovi ulici.

(2) Za priključitev načrtovanih stavb je potrebno zgraditi ustrezno nizkonapetostno kabelsko omrežje, s poteki tras večinoma pod prometnicami. NN omrežje se izvede do razdelilnih omaric, ki se jih postavi na stalno dostopna mesta. Za NN omrežje se v nadaljnjih fazah izdelava idejni projekt elektrifikacije. Za priključitev stavb na električno omrežje pa si mora posamezni investitor na projektno dokumentacijo (PDG) pridobiti soglasje upravljalca.

(3) Na celotnem območju je potrebno urediti tudi javno razsvetljava. Razvod kablov javne razsvetljave se izvede v kabelski kanalizaciji elektroenergetskega razvoda.

(4) Pri načrtovanju javne razsvetljave je potrebno dosledno upoštevati načine osvetljevanja, ki jih predpisuje Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja za posamezna območja osvetlitve.

(5) Izgradnja javne razsvetljave naj se izvede enotno za celotno območje, z enako visokimi kandelabri tipske oblike. Prižigališče javne razsvetljave se izvede ob transformatorski postaji.

15. člen (telekomunikacijsko omrežje in omrežje zvez)

(1) Na obravnavanem območju ni na razpolago javnega TK in KATV omrežja.

(2) Predviden je nov razvod TK in KATV omrežja v kabelski kanalizaciji, iz načrtovanega omrežja stanovanjske soseske Dobrava (iz zahoda) do vseh načrtovanih stanovanjskih stavb v območju. Nova kabelska kanalizacija je predvidena iz PVC Ø 110 na isti strani (ceste) kot energetska kabelska kanalizacija.

(3) V nadaljnjih fazah je potrebno za omrežje izdelati projektno dokumentacijo s priključki do posameznih stavb, ki morajo biti usklajena z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi komunalnimi vodi.

(4) Za priključitev objektov na TK omrežje je predhodno potrebno pridobiti soglasje upravljavca.

16. člen (grajeno javno dobro)

Del območja, ki se ureja z OPPN bo predstavljal grajeno javno dobro. Vanj bo vključena celotna prometna infrastruktura in ostala gospodarska javna infrastruktura (javni vodovod, javna kanalizacija...) vključno z ekološkimi otoki za ločeno zbiranje odpadkov ter športno-rekreacijske površine (FCŠR).

17. člen (roki za infrastrukturno opremljanje)

Investitorji so v sodelovanju z nosilci javnih pooblastil za izvajanje posameznih gospodarskih javnih služb dolžni, da zgradijo, prestavijo, zamenjajo oziroma zaščitijo infrastrukturne objekte, naprave in vode v in ob območju urejanja (ureditveno in vplivno območje), predhodno oziroma sočasno z izgradnjo posamezne zaključene celote.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen (varovanje kulturne dediščine)

(1) Obravnavano območje se nahaja izven zavarovanih in registriranih območij kulturne dediščine. Območje obravnave pa se nahaja v neposredni bližini arheološkega najdišča Zastranje - Arheološko najdišče Grobelce (EŠD 1400) in v bližini arheološkega najdišča Mala Pristava – Rimska naselbina Grobeljšek (EŠD 4603), ki sta razglašeni za kulturni spomenik lokalnega pomena.

(2) V primeru, da se na območju ne izvedejo predhodne arheološke raziskave je potrebno o pričetku zemeljskih del pisno obvestiti pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine in mu omogočiti strokovni nadzor nad posegi z namenom varstva arheoloških ostalin.

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

19. člen (splošni pogoji varovanja okolja)

(1) Pristojno ministrstvo za varstvo okolja je ugotovilo, da za območje OPPN Poljana ni potrebno izvesti vzporednega postopka celovite presoje vplivov na okolje.

(2) Vse stavbe morajo biti načrtovane v skladu s prepisi o mehanski odpornosti in stabilnosti, požarni varnosti v stavbah, o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah ter ostalo veljavno zakonodajo.

20. člen
(varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene površine se prvenstveno uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov je treba preprečiti emisije prahu z vlaženjem teh površin ob sušnem in vetrovnem vremenu. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi zaradi nezgod na tehnoloških površinah.

(2) Posebno pozornost je treba posvetiti zgornjemu rodovitnemu delu tal, ki ga je treba namensko uporabiti za sanacijo degradiranih površin ali pri parkovnih ureditvah znotraj območja urejanja. Vsako ravnanje z izkopom, predvsem odlaganje, mora biti skladno z določili pravilnika, ki določa obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov in z določili pravilnika, ki določa ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Po končanih zemeljskih delih je potrebno takoj začeti s sanacijskimi in zasaditvenimi deli na razgaljenih površinah. Posege v tla je potrebno izvesti tako, da se prizadene čim manjše površine tal.

(3) V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico razpolaganja. Pri aktivnostih v času gradnje je treba upoštevati splošne obveznosti investitorjev in izvajalcev.

(4) Z rodovitno plastjo tal, ki se odstrani z matične podlage, je treba med gradnjo in po izgradnji ravnati racionalno. Humusna plast se mora odstraniti in deponirati tako, da se ohranja njena plodnost in količina. Preprečiti je potrebno mešanje živice in mrtvice.

21. člen
(varstvo kmetijskih zemljišč)

Severni del območja OPPN Poljana meji na kmetijska zemljišča (K1 in K2). Investitorji so dolžni ta zemljišča zaščititi pred onesnaženjem. Vsi posegi se morajo izvajati izven teh zemljišč.

22. člen
(varstvo gozdnih zemljišč)

(1) Obravnavano območje se nahaja izven območja gozda in gozdnega prostora. Na SZ delu območja (FCS6) se stika z gozdnimi površinami, zato je potrebno upoštevati naslednje usmeritve.

(1.1) zagotoviti je potrebno ustrezen dostop do gozda (dostop preko zemljišča p. št. 53/1, 53/3, 53/4, k.o. Bobovo);

(1.2) severni rob prometnice (ceste G) mora biti izveden tako, da je ob cesti možno začasno deponiranje lesa;

(1.3) stavba na funkcionalni enoti Fe 6/2 mora skleniti pisni dogovor z lastniki gozdnih površin glede:

- postopkov v primeru ogrožanja stavbe in njihovih funkcionalnih površin v primeru nenadzorovanega podiranja gozdnega drevja;
- nadomestila (odškodnine) za predčasni posek gozdnega drevja;
- kritje nadstroškov usmerjenega podiranja drevja;
- kritja odškodninske odgovornosti v primeru škodnega pojava na stavbi ali njegovih funkcionalnih površinah.

(2) Viške odkopane zemlje ni dovoljeno odlagati v gozd ali na gozdni rob oziroma jih razprostirati po gozdnih površinah.

23. člen
(varstvo in zaščita voda)

Obravnavano območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju in ni poplavno ogroženo, zato ukrepi za varstvo voda niso potrebni.

24. člen
(varovanje naravnih vrednot)

Na območju, ki ga obravnava ta prostorski načrt ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, zato ukrepi za varovanje naravnih vrednot niso potrebni.

25. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Obravnavano območje bo po izgradnji stavb sodilo v območje III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) V času gradenj na območju je potrebno predvideti vse ukrepe, da bo obremenitev okolja s hrupom čim manjša. Dela je potrebno opravljati z delovnimi napravami in gradbenimi stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev. Hrupna gradbena dela naj potekajo le v dnevnem času med 7. uro zjutraj in 18. uro zvečer.

(3) Lokacije gradbiščnih platojev in transportne poti na območje gradbišča morajo biti izbrane tako, da obremenitev s hrupom zaradi gradnje objektov in zaradi transporta materiala ne bo presegala mejnih vrednosti za vir hrupa glede na bližino naselja.

26. člen
(varstvo zraka)

(1) Zrak, ki se izpušča v ozračje ne sme presegati mejnih veličin vsebnosti snovi, ki jih določa veljavna zakonodaja.

(2) Med gradnjo je izvajalec dolžan upoštevati naslednje ukrepe za varstvo zraka:

- predpise v zvezi z emisijami gradbene mehanizacije in transportnih sredstev;
- preprečevanje prašenja odkritih delov gradbišča;
- vlaženje sipkih materialov in nezaščitene površine ter preprečevanje raznosa materiala z gradbišča.

27. člen
(ravnanje z odpadki in njihovo odlaganje)

(1) Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov je urejeno z ustreznimi predpisi in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Komunalne odpadke se odvažajo na komunalno deponijo. V času odvažanja odpadkov se tipizirane posode za odpadke (zabojniki) postavijo na mesta dostopna vozilom za odvoz. Na območju transporta zabojnikov je potrebno cestne robnike pogrezniti.

(2) Za ločeno zbiranje odpadkov je v skladu z občinskimi predpisi na območju določena lokacija dveh ekoloških otokov na primerno dostopnih mestih.

(3) Gradbene odpadke, ki nastajajo med gradnjo, je potrebno odvažati in deponirati na deponijo urejeno za odlaganje tovrstnih odpadkov, oziroma se jih ustrezno predela, skladno veljavni zakonodaji.

28. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Poleg vseh obveznosti, navedenih v tem odloku, so obveznosti investitorjev in izvajalcev v času pred začetkom, med gradnjo ter po izgradnji tudi:

(1.1) zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da sta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;

(1.2) za čas gradnje na vseh območjih dovoliti emisije hrupa zaradi vira hrupa (gradbišče) tako, da v dnevnem času ne bodo prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za stopnje varovanja pred hrupom, kot so določene za posamezna območja, pri čemer se za oddaljenost vira hrupa šteje geometrijsko središče oziroma pravokotna oddaljenost od gradbišča;

(1.3) zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolice objektov;

(1.4) sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki se zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinejo ali poškodujejo;

(1.5) začasno pridobljena zemljišča po izgradnji trase infrastrukture in spremljajočih ureditev povrniti v prvotno rabo in

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznega gradbenega dovoljenja, pridobljenega pred začetkom gradnje posamezne etape in njenih priključkov.

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

29. člen

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

(1) Obravnavano območje se nahaja na pogojno stabilnih zemljiščih (erozijsko območje srednje intenzitete), zato je potrebno:

(1.1.) pred vsakim posegom, ki ima značaj graditve, predhodno izdelati geomehansko poročilo;

(1.2.) na podlagi geoloških raziskav določiti način temeljenja, podkletene dele stavb pa izvajati s primerno ojačenimi stenami;

(1.3.) izvajati zaledne drenaže;

(1.4.) nadzorovano zbirati in predvideti ustrezen način odvajanja meteornih in drenažnih voda iz območja

(2) Za zaščito v primeru nevarnosti elementarnih in drugih nesreč so zagotovljene ustrezne evakuacijske poti in površine za ljudi in materialne dobrine, intervencijske poti in površine. Zagotovljeni so tudi zadostni odmiki med objekti za preprečitev prenosa požara oziroma zagotovljeni ustrezni drugi ukrepi (požarna ločitev). Na vodovodnem omrežju bo zaradi zagotovitve zadostne količine požarne vode zgrajeno hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati pogoje za:

(2.1.) varen umik ljudi, živali in premoženja;

(2.2.) potrebne odmike med objekti v skladu z veljavnimi predpisi ali potrebno protipožarno ločitev;

- (2.3.) prometne in delovne površine za intervencijska vozila;
- (2.4.) vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje, zagotovitev hidrantnega omrežja v skladu s predpisi;
- (2.5.) zagotovitev površin za potrebe evakuacije.
- (3) Za objekte in dobrine je potrebno v nadaljnih fazah, pri pripravi projektne dokumentacije PGD, opredeliti način varovanja pred požarom, v skladu z veljavno zakonodajo.
- (4) Območje urejanja spada v cono potresne nevarnosti 0,150 [g] (ARSO, Atlas okolja, Karta potresne nevarnosti). Glede na cono potresne nevarnosti je potrebno pri pripravi projektne dokumentacije PGD predvideti potresno varen način gradnje.
- (5) Obravnavano območje se ne nahaja na poplavno ogroženem območju.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

30. člen (etapnost izvedbe)

(1) Območje se bo urejalo etapno, pri čemer je etapnost izvajanja posegov odvisna tako od prostorskih danosti območja, kot tudi od izkazanega interesa lastnikov zemljišč oz. investitorjev ter hkrati logiko racionalnega infrastrukturnega opremljanja območja.

(2) Prva etapa obsega izgradnjo sekundarnega infrastrukturnega omrežja ali potrebnega (pripadajočega) notranjega sekundarnega infrastrukturnega omrežja, razen priključne ceste D, ki predstavlja zadnjo (tretjo) fazo izgradnje.

V drugo etapo sodijo gradnje stavb, ki se ne morejo izvajati brez pripadajočega infrastrukturnega omrežja. Druga etapa se lahko izvaja v več fazah, ki so medsebojno neodvisne. Vsaka parcela, namenjena gradnji, lahko predstavlja svojo etapo. Pri izvajanju del v etapah je treba zagotoviti ustrezne ukrepe za varstvo bivalnega in delovnega okolja. Vsebinska konkretizacija etape se opredeli v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(3) Začasna namembnost zemljišč, ki se ne preoblikujejo v prvi oziroma predhodnih etapah izgradnje območja, ostaja enaka dosedanji. Za njih veljajo obstoječi režimi s tem, da se na teh zemljiščih dovoljujejo posegi v prostor, ki so potrebni za nemoteno realizacijo predhodnih etap.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

31. člen (dopustna odstopanja)

(1) Obravnavani prostorski akt obsega 5,9 hektarjev stavbnih zemljišč z načrtovanimi programi, ki bodo lahko realizirani tudi v daljšem časovnem obdobju. Zato je potrebno opredeliti dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev, ki pa morajo biti kljub temu še vedno dovolj toga, da se zagotovi prostorsko konceptualna čitljivost posegov, ki sledijo usmeritvam odloka in predvsem učinkovito izgradnjo sistema prometne in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(2) Pri realizaciji tega prostorskega akta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev določenih s tem odlokom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo

poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

(3) Dovoljena so odstopanja za individualne stanovanjske objekte do $\pm 1,00$ m v tlorisnem gabaritu (vendar ne preko določene gradbene linije ali meje) in za lokacije infrastrukturnih vodov na območju lokacijskega načrta do $\pm 5,00$ m, priključna omrežja izven lokacijskega načrta do oskrbovanih sistemov so $\pm 10,0$ m.

(4) Lokacije zadrževalnikov voda, določene v grafičnem delu, so načelne in jih je dopustno locirati drugače, vendar na izven parcele, namenjene gradnji.

(5) Večstanovanskima stavbama je določen, max. gabarit, ki se ga ne sme presegati lahko pa je le-ta manjši. Zunanja ureditev večstanovanjske stavbe, določena v grafičnem delu, se lahko izvede tudi drugače pod pogojem, da se zagotovi zadostne površine za mirujoči promet (parkirišča) in ustrezen delež zelenih površin.

(6) Večja odstopanja lokacij infrastrukturnih vodov od dovoljenih iz točke (3) tega člena zunaj območja prostorskega akta in ob priključkih na omrežje oskrbovanih sistemov so dovoljena, v skladu s konceptom razvoja sosednjih območij in ob upoštevanju strokovno korektnih tehničnih rešitev, nanje pa je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Takšna odstopanja infrastrukturnih vodov ne smejo vplivati na zasnovo stavb, prometnih površin in zunanjo ureditev.

(7) Pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja so dovoljena odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev v skladu s tolerancami, ki jih dopušča ta odlok, kar je potrebno prikazati v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

32. člen (usmeritve)

(1) Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati ključne konceptualne usmeritve, ki zagotavljajo načelno kontinuiteto urbanističnega urejanja prostora in sicer:

- (1.1) ohranjati način odvajanja padavinskih voda iz območja;
- (1.2) pred vsakim posegom, ki ima značaj graditve, predhodno izdelati geomehansko poročilo;
- (1.3) ohranjati prometno povezavo s sosednjim območjem Dobrava;
- (1.4) ohranjati varne šolske poti.

XI. KONČNE DOLOČBE

33. člen (vpogled v prostorski akt)

OPPN je na vpogled vsem zainteresiranim na Oddelku za okolje in prostor Občine Šmarje pri Jelšah in na Upravni enoti Šmarje pri Jelšah.

34. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

35. člen

Odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.:
Šmarje pri Jelšah, dne

Župan
Občine Šmarje pri Jelšah
Jožef Čakš l.r.