

Naloga: **Spremembe in dopolnitve odloka o prostorskih
ureditvenih pogojih v Občini Lenart**

Faza: **Dopolnjen osnutek**

Pripravljaivec: **Občina Lenart**

Naročnik in pobudnik: **Saubermacher Slovenija d.o.o.**

Izdelovalec: **ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.**
Direktorica:
Marinka Konečnik Kunst, univ.dipl.ekon.

Odgovorni prostorski načrtovalec: **dr. Andreja Kuzmanič, univ.dipl.inž.arh.**
ZAPS 0877 A

Sodelavec: **Alenka Sever Keršinar, univ.dipl.geog.**

Številka naloge: **16001**

Datum izdelave: **marec 2016**

Kazalo

A. TEKSTUALNI DEL

1 OBRAZLOŽITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV	1
1.1 NAMEN NALOGE	1
1.2 OBMOČJE OBDELAVE	1
1.3 ZAKONSKE OSNOVE	1
1.4 STROKOVNE PODLAGE	1
1.5 IZHODIŠČA IN USMERITVE ZA GRADNJO NA OBMOČJU OKOLJSKE INFRASTRUKTURE	2
1.5.1 IZHODIŠČA	2
1.5.2 DOLOČITEV ENOTE UREJANJA PROSTORA	2
1.5.3 MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO NA OBMOČJU OKOLJSKE INFRASTRUKTURE	4
1.6 PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH	5
1.7 OPIS SPREMEMB IN DOPOLNITEV MERIL IN POGOJEV	5
2 ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH V OBČINI LENART	6

B. GRAFIČNI DEL

- 1 Izsek iz Prostorskih ureditvenih pogojev v Občini Lenart (Ur. list RS, št. 2/01, 74/04 in MUV št. 24/05, 35/07, 9/10 - obv. razlaga, 8/11 - obv. razlaga in 5/14) za območje sprememb in dopolnitev v merilu 1:5000
- 2 Izsek iz dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Lenart v merilu 1:5000
- 3 Območje enote urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki v merilu 1:5000

C. PRILOGA

Ureditev parkirišč in površin namenjenih ravnanju z odpadki, idejna zasnova (3VIA, Uroš Orož s.p., št. projekta 14-008, avgust 2014)

1 OBRAZLOŽITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV

1.1 Namen naloge

Postopek priprave se je pričel na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (MUV št. 7/16), ki ga je sprejel župan občine Lenart.

Namen naloge je izdelati spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (Ur. list RS, št. 2/01, 74/04 in MUV št. 24/05, 35/07, 9/10 - obv. razlaga, 8/11 - obv. razlaga in 5/14), zaradi definiranja meril in pogojev za gradnjo na pretežno pozidanem in s planskim aktom opredeljenem območju okoljske infrastrukture, ki leži vzhodno on naselja Lenart v Slovenskih goricah.

V veljavnem odloku o prostorskih ureditvenih pogoji za umeščanje v prostor in oblikovanje objektov in stavb na območjih za ravnanje z odpadki niso definirani. V času priprave Prostorskih ureditvenih pogojev v Občini Lenart v letu 2001 je bilo manjše območje opredeljeno kot stavbno zemljišče razpršene gradnje.

V letu 2004 je bilo z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Lenart za območje nove Občine Lenart, v letu 2002 (Ur. list RS, št. 78/04) določeno obsežno območje (7,64 ha) površin za okoljsko infrastrukturo za znanega investitorja Letnik-Saubermacher, na katerem je dovoljeno graditi industrijske stavbe in skladišča.

Zaradi investicijske namere na območju, je pobudnik ugotovil, da je smiselno definirati podrobnejša določila za gradnjo na pretežno pozidanem območju okoljske infrastrukture, saj določila veljavnega izvedbenega akta ne dopuščajo nameranih posegov.

1.2 Območje obdelave

Območje sprememb in dopolnitev obsega zemljišča ali dele zemljišč s parc. št. 407/7, 408/2, 413/21, 413/20, 413/19 in 413/18, vse k.o. Spodnji Porčič (533). Velikost območja je ca. 3,0 ha.

1.3 Zakonske osnove

Pravna podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev je 61.a člen v povezavi s 96. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO).

1.4 Strokovne podlage

Spremembe in dopolnitve so izdelane na osnovi idejne zasnove Ureditev parkirišč in površin namenjenih ravnanju z odpadki (3VIA, Uroš Orož s.p., št. projekta 14-008, avgust 2014).

1.5 Izhodišča in usmeritve za gradnjo na območju okoljske infrastrukture

1.5.1 Izhodišča

Na večjem delu območja sprememb in dopolnitev (zemljišče s parc. št. 407/70 in 413/21, k.o. Sp. Porčič) je bilo izdano gradbeno dovoljenje, ki ga je izdala RS, UE Lenart (št. 351-70/2014/20 z dne 6. 10. 2014) s katerim se dovoli gradnja parkirišč in manipulativnih površin v obstoječem centru za ravnanje z odpadki. Dopusčene so gradnje tipskih montažnih šotorov, internih cest, manipulativnih površin, parkirišč, lagune (objekt za črpanje, filtriranje in zajem vode), hidrantnega omrežja in meteorne kanalizacije z lovilcem olj, vseh kot manj zahtevnih objektov.

Investitor želi na območju platojev na vzhodni strani pozidanega območja namesto dovoljenih manipulativnih in parkirnih površin območje uporabljati za ravnanje z odpadki. Ravnanje z odpadki v nadaljevanju pomeni postopke obdelave odpadkov (predelava ali odstranjevanje), skladiščenje odpadkov in predhodno skladiščenje odpadkov.

Za ravnanje z odpadki želi investitor uporabljati tudi površine na zemljišču s parc. št. 413/20, k.o. Spodnji Porčič (533), za katere je pridobil gradbeno dovoljenje, ki ga je izdala RS, UE Lenart (št. 351-129/2013/14 z dne 15. 5. 2013), s katerim je dovoljena legalizacija gradnje parkirišča za tovorna vozila.

Ker so parkirišča za tovorna vozila načrtovana in izvedena na zemljišču s parc. št. 407/7, k.o. Sp. Porčič (533) na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-70/2014/20 z dne 6. 10. 2014, površine na parceli 413/20, k.o. Spodnji Porčič (533) pa s prostorskega vidika primerne za ravnanje z odpadki in, ker so manipulativne površine na par. št. 413/21, k.o. Spodnji Porčič (533) zgrajene tako, da je na njih možno ravnanje z odpadki, je za celotno že pozidano območje smiselno, ob primernih projektnih rešitvah, ki se nanašajo na zahteve varstva okolja in komunalno opremljenost območja, določiti urejanje na osnovi prostorskih ureditvenih pogojev, saj se na območju ne načrtuje kompleksna gradnja.

Pri tem omenjamo, da so določila, ki so jih do sedaj vsebovali prostorski ureditveni pogoji, bila določena za stavbna zemljišča razpršene gradnje na katerih je bilo mogoče graditi stanovanjske objekte in kmetije ter njihove funkcionalne objekte.

Za opredelitev meril in pogojev gradnje na območju centra za ravnanje z odpadki se določi posebna enota urejanja prostora, saj veljavni prostorski ureditveni pogoji ne vsebujejo določil za gradnjo na stavbnih zemljiščih – območjih okoljske infrastrukture.

Pri tem je potrebno opozoriti, da gre za objekte občinskega pomena, saj objekt predstavlja gospodarsko javno infrastrukturo, ki se s podelitvijo koncesije za zbiranje in obdelavo mešanih komunalnih odpadkov da občinam na razpolago.

1.5.2 Določitev enote urejanja prostora

Glede na dejansko stanje na terenu in območje pridobljenih gradbenih dovoljenj, se opredeli nova enota urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki, ki obsega zemljišča ali dele zemljišč s parc. št. 407/7, 408/2, 413/21, 413/20, 413/19 in 413/18, vse k.o. Spodnji Porčič (533). Velikost enote je ca. 3 ha. Enota urejanja prostora hkrati predstavlja območje Sprememb in dopolnitev odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart.



Slika 1: Prikaz enote urejanja prostora na DOF in DKN



Slika 2: Pogled na območje centra za ravnanje z odpadki s ceste R3-747 (Lenart – Sv. Trojica) (vir: https://www.google.si/maps/@46.5796042,15.8496096,3a,75y,242.8h,85.95t/data=!3m6!1e1!3m4!1sbBH_ZciA3uK_fZqgZG0ruQ!2e0!7i13312!8i6656!6m1!1e1 – 24. 2. 2016)

1.5.3 Merila in pogoji za gradnjo na območju okoljske infrastrukture

V odloku o prostorskih ureditvenih pogojih se opredeli novo območje okoljske infrastrukture kot enota urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki, nova funkcija območja in vsa merila in pogoje, ki se nanašajo na posebnosti glede vrste dopustnih posegov ter urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja in uporabe gradbenih materialov. Na plansko opredeljenem območju izven določene enote urejanja prostora gradnja za potrebe centra za ravnanje z odpadki na podlagi predmetnega odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojih ni dopustna.

Pri poseganju v prostor se upoštevajo tudi vsa določila veljavnega odloka o prostorskih ureditvenih pogojih, ki se nanašajo na osnovna izhodišča (4. člen), cilje (8. člen), urejanje večjih območij (9. člen), geotehnična mnenja (10. člen), ravnanje s plodno zemljo (11. člen), vrste posegov (13. člen), odmike (23. člen), vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave (26. člen), oblikovanje drugih posegov (27. člen), določanje gradbenih parcel (28. člen), urejanje zelenih površin (29. člen), urejanje prometa (30. – 39. člen), komunalno in elektroenergetsko urejanje ter telekomunikacije (40. – 48. člen) ter varovanje okolja (49. – 55. člen).

Vrste posegov

V enoti urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki se dopustijo naslednji posegi:

- rekonstrukcije in nadomestne gradnje obstoječih stavb,
- gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih rezervoarjev, silosov in skladišč namenjenih ravnanju z odpadki za ureditev centra za ravnanje z odpadki,
- gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih gradbenih inženirskih objektov namenjenih ureditvi centra za ravnanje z odpadki ter gradnja novih objektov in rekonstrukcije objektov (gradbenih inženirskih objektov) za potrebe komunale, energetike, prometa in elektronskih komunikacij,
- odstranitev objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov razen majhnih stavb, nepretočnih greznic, vodnjakov in vodomotov, športnih igrišč, objektov za rejo živali, pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov in objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost,
- nujni posegi in ureditve, ki odpravljajo negativne vplive na okolje in zagotavljajo večjo varnost ljudi in premoženja.

Merila in pogoji za lego in velikost objektov

Lego objektov definirajo veljavni pogoji za najmanjše medsebojne odmike (odmik objekta od parcelne meje toliko, kot znaša višina njegovega zidu do kapne lege, odmik manj zahtevnega objekta od meje sosednjih zemljišč najmanj polovico višine njegovega zidu do kapne lege) ter pogoji varstva pred požarom.

Delež pozidanosti parcele objekta, ki je odstotek skupno pozidanih površin od celotne površine gradbene parcele, znaša največ 60%. Višina stavb je največ 14 m.

Oblikovanje stavb

Strehe so ravne ali v poljubnem naklonu do 20°. Piramidaste ali stožčaste strehe niso dovoljene.

Fasade morajo biti iz sodobnih materialov in izdelane skladno z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami. Z izbiro barv je potrebno zagotoviti čim boljše vključenost v okolje.

Ureditev okolice območja

Območje ravnanja z odpadki mora biti ograjeno in na zunanji ali notranji strani ograje ustrezno obsajeno z visokimi avtohtonimi grmovnicami tako, da se zagotovi čim boljše vključenost območja v krajinsko sliko.

Uporaba materialov

Na območju centra za ravnanje z odpadki se material in barve določijo skladno z merili in pogoji, ki so določeni za oblikovanje stavb.

1.6 Predmet sprememb in dopolnitev odloka o prostorskih ureditvenih pogojih

Z dopolnitvijo 3., 5., 21., 22., 24. in 25. člena veljavnega odloka ter dodanim novim 16.a členom se podrobneje določi merila in pogoje za gradnjo v enoti urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki.

1.7 Opis sprememb in dopolnitev meril in pogojev

Za opredelitev meril in pogojev za gradnjo v enoti urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki, je treba spremeniti in dopolniti naslednje člene:

- V 3. členu odloka, ki se nanaša na členitev območja, se opredeli enota urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki.
- V 5. členu odloka, ki se nanaša na funkcijo območja, se doda nov odstavek, ki določi, da ima enota urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki določeno podrobnejšo namensko rabo območje okoljske infrastrukture.
- V novem 16.a členu odloka, ki se nanaša na vrste dopustnih posegov v enoti urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki, se doda nova točka, ki določa katere vrste posegov so dopustne.
- V 21. členu, ki se nanaša na morfološka merila, se doda nov tretji odstavek v točki D) Morfološka merila za urejanje razpršene gradnje, v katerem se dopustijo izjeme za oblikovanje objektov v enoti urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki in zapiše obveznost ograditve in obsaditve območja.
- V 22. členu, ki se nanaša na lego objektov in oblikovanje stavbne mase (višine objektov in druga določila pretežno na območju naselij), se določi izjema za enoto urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki
- V 24. členu, ki se nanaša na lego objektov in oblikovanje stavbne mase (horizontalni in vertikalni gabariti, oblikovanje objektov, ograjevanje zemljišč), se doda nov drugi odstavek, ki določi velikost in oblikovanje objektov v enoti urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki.
- V 25. členu, ki se nanaša na uporabo gradbenih materialov, se doda nov šesti odstavek, ki določi fasade objektov v enoti urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki.

2 ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH V OBČINI LENART

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart (Ur. list RS, št. 2/01, 74/04 in MUV št. 24/05, 35/07, 9/10 - obv. razlaga, 8/11 - obv. razlaga in 5/14), ki jih je izdelal ZUM d.o.o., Maribor, pod številko naloge 16001.

2. člen

(1) Spremembe in dopolnitve odloka se nanašajo na opredelitev nove enote urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki in določitev meril in pogojev za gradnjo v tej enoti.

(2) Spremembe in dopolnitve vsebujejo poleg tega odloka tudi grafični del ter obrazložitev sprememb in dopolnitev odloka.

3. člen

Območje sprememb in dopolnitev obsega zemljišča ali dele zemljišč s parc. št. 407/7, 408/2, 413/21, 413/20, 413/19 in 413/18, vse k.o. Spodnji Porčič (533). Velikost območja je ca. 3 ha. Razvidno je iz grafičnega dela sprememb in dopolnitev.

4. člen

(1) V drugem odstavku 3. člena se doda nova tretja alineja, ki se glasi:

»- enota urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki,«.

(2) Dosedanja tretja, četrta in peta alineja postanejo četrta, peta in šesta alineja.

5. člen

V 5. členu odloka, ki se nanaša na funkcijo območja, se doda nov 4. odstavek, ki se glasi:

»Enota urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki ima določeno namensko rabo območje okoljske infrastrukture.«

6. člen

Doda se nov 16.a člen, ki se glasi:

»Posebna merila in pogoji za enoto urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki

V enoti urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki so dovoljeni naslednji posegi:

— rekonstrukcije in nadomestne gradnje obstoječih stavb,

- gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih rezervoarjev, silosov in skladišč namenjenih ravnanju z odpadki za ureditev centra za ravnanje z odpadki,
- gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih gradbenih inženirskih objektov namenjenih ureditvi centra za ravnanje z odpadki ter gradnja novih objektov in rekonstrukcije objektov (gradbenih inženirskih objektov) za potrebe komunale, energetike, prometa in elektronskih komunikacij,
- odstranitev objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov razen majhnih stavb, nepretočnih greznic, vodnjakov in vodomotov, športnih igrišč, objektov za rejo živali, pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov in objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost,
- nujni posegi in ureditve, ki odpravljajo negativne vplive na okolje in zagotavljajo večjo varnost ljudi in premoženja.«

7. člen

V 21. členu se v točki D) Morfološka merila za urejanje razpršene gradnje doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Ne glede na določila prejšnjih odstavkov, se v enoti urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki objekti oblikujejo skladno s funkcionalnimi zahtevami proizvodnega procesa. Območje ravnanja z odpadki se ogradi in na zunanji strani ograje ustrezno obsadi z visokimi avtohtonimi grmovnicami.«

8. člen

V 22. členu se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»Ne glede na določila prejšnjih odstavkov, so za enoto urejanja prostora gabariti in oblikovanje objektov določeni v 24. členu tega odloka.«

9. člen

V 24. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»V enoti urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki se, za določitev velikosti objektov in njihovo oblikovanje, upoštevajo naslednja določila:

- horizontalni gabariti stavb določeni z deležem pozidanosti gradbene parcele in minimalnim deležem zelenih površin. Delež pozidanosti parcele objekta, ki je odstotek skupno pozidanih površin od celotne površine gradbene parcele, znaša največ 60%;
- višina stavb je največ 14 m;
- strehe so ravne ali v poljubnem naklonu do 20°. Piramidaste ali stožčaste strehe niso dovoljene.«

10. člen

(1) V 25. členu se doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»V enoti urejanja prostora Center za ravnanje z odpadki so fasade iz sodobnih materialov in izdelane skladno z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami. Z izbiro barv se zagotovi čim boljše vključenost v okolje.«

(2) Dosedanji peti odstavek postane šesti odstavek.

11. člen

Spremembe in dopolnitve odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Lenart so v času uradnih ur na vpogled na sedežu Občine Lenart.

12. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.