

**OBČINA LENART**

Trg osvoboditve 7, 2230 LENART V SLOV. GOR.

Telefon: 02/729-13-10, fax: 02/720-73-52

Številka: 3505-2/2015

Datum: 24.05.2017

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH  
ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU POSLOVNO-  
STANOVANJSKE CONE (C6) ZAHODNO OD  
PARTIZANSKE CESTE V LENARTU V  
SLOVENSKIH GORICAH**

(2. OBRAVNAVA)

PREDLAGATELJ: Župan Občine Lenart

GRADIVO PRIPRAVIL IN PREDSTAVIL: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje  
d.o.o.

NOSILEC: mag. Vera Damjan Bele

**PREDLOG SKLEPA:**

Na podlagi drugega odstavka 11. člena, 61a in 96. člena 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, 86/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in 16. člena Statuta Občine Lenart (MUV, št. 14/10 in 8/11) je Občinski svet Občine Lenart na svoji \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

Na podlagi drugega odstavka 11. člena, 61a in 96. člena 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, 86/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in 16. člena Statuta Občine Lenart (MUV, št. 14/10 in 8/11) je Občinski svet Občine Lenart na svoji \_\_\_\_ . seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

**Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske cone (C6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske cone (C6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV št. 24/06 in 20/15), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod številko naloge: 17016 v maju 2017.

**2. člen**

- (1) Spremembe in dopolnitve odloka vsebujejo poleg tega odloka tudi grafični del in priloge, ki so na vpogled v prostorih občine Lenart.
- (2) Predmet sprememb in dopolnitev odloka je sprememba etažnosti in postopna gradnja stavbe kuratorija na zemljišču s parc št. 201/1 in 198, obe k.o. Lenart.
- (3) Spremembe in dopolnitve grafičnega dela se nanašajo na:
  - maksimalne vertikalne in horizontalne gabarite predvidenih stavb in
  - opredelitev obsega gradnje stavbe v 1. etapi.

**3. člen**

- (1) V 7. členu se v točki B – STANOVANJSKA STAVBA ZA POSEBNE DRUŽBENE SKUPINE spremeni prva alineja tako, da se glasi:  
» – Etažnost: P+1«
- (2) V točki B – STANOVANJSKA STAVBA ZA POSEBNE DRUŽBENE SKUPINE se doda nova četrta alineja, ki se glasi:  
» – V prvi etapi se zgradi osrednji del stavbe, trakti stavbe se dograjujejo skladno s prostorskimi potrebami.«
- (3) Dosedanja četrta alineja točke B – STANOVANJSKA STAVBA ZA POSEBNE DRUŽBENE SKUPINE postane nova peta alineja.

#### 4. člen

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

Številka: 3505-2/2015

Lenart, \_\_\_\_\_

OBČINA LENART  
mag. JANEZ KRAMBERGER, dr. vet. med  
Župan

#### **Obrazložitev:**

Veljavna prostorska ureditev predvideva na obravnavanih zemljiščih gradnjo stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine.

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta so bile izdelane na pobudo investitorja, SVZ Hrastovec, ki je lastnik zemljišč, na katerih se s tem odlokom spreminjajo pogoji gradnje, in sicer tako, da se dovoli:

- postopna gradnja stavbe (glede na prostorske potrebe investitorja) in
- gradnja enonadstropne stavbe (namesto sedaj predvidene in dovoljene pritlične) z manjšimi horizontalnimi spremembami.

Predvidena je gradnja nadstropne nepodkletene stavbe z dvema notranjima atrijema. Tloris stavbe sestavljata dva nepopolna kvadrata, vsak velikosti približno 45 m x 37 m. Streha stavbe je razgibana, sestavljena iz enokapnic z majhnim naklonom, fasade so iz sodobnih materialov. Poleg osnovne stavbe se ob parkirnih mestih zgradi še ločen spremljajoči objekt velikosti približno 5 x 5 m, ki se oblikuje usklajeno z osnovnim objektom.

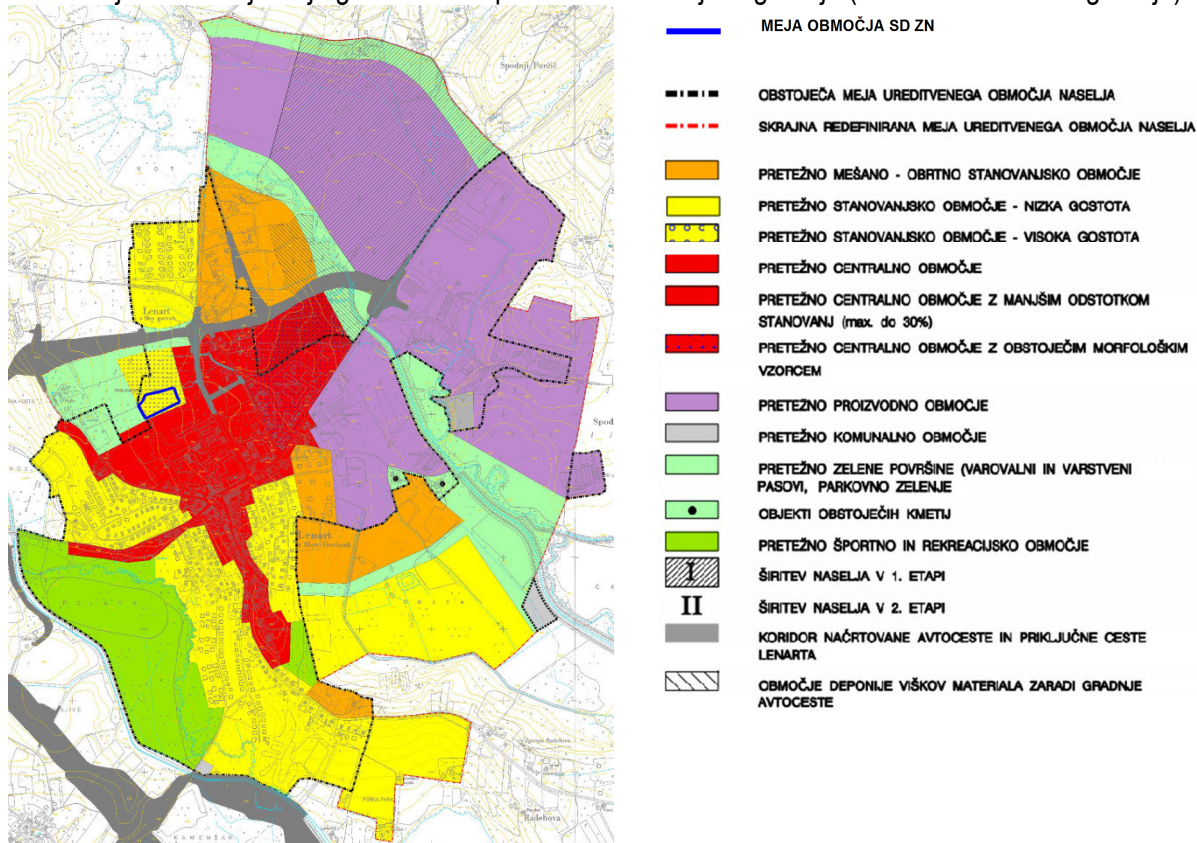
Kot organizacijska enota v lokalni skupnosti, je stavba v 1. etapi namenjena prebivanju do 60 stanovalcev in prisotnosti do 22 zaposlenih. Načrtovane so eno in dvoposteljne sobe z lastnimi kopalnicami in spremljajoči prostori varovanega doma. Bivanju je namenjenih približno 2200 m<sup>2</sup> površine stavbe. S povečanjem potreb je na lokaciji možno zagotoviti dodatne prostorske kapacitete s postopnim dograjevanjem traktov.

Rešitve načrtovane gospodarske javne infrastrukture se ne spreminjajo.

# 1 IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA PROSTORSKEGA AKTA

Veljavni prostorski akt, ki predstavlja hierarhično najvišji občinski dokument za usmeritev razvoja prostora, so Prostorske sestavine dolgoročnega plana Občine Lenart za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Občine Lenart za obdobje 1986-1990 za območje Občine Lenart (Ur. list SRS, št. 42/87, 24/88, in 3/90 ter Ur. list RS, št. 20/90, 55/92, 60/93, 62/94, 56/97, 71/98, 44/02, 78/04 in MUV, št. 20/10, 8/13).

V Urbanistični zasnovi Lenarta (Uradni list RS, št. 78/04) območje opredeljeno kot pretežno stanovanjsko območje višje gostote - kompleksno stanovanjsko gradnjo (družbeno blokovna gradnja).

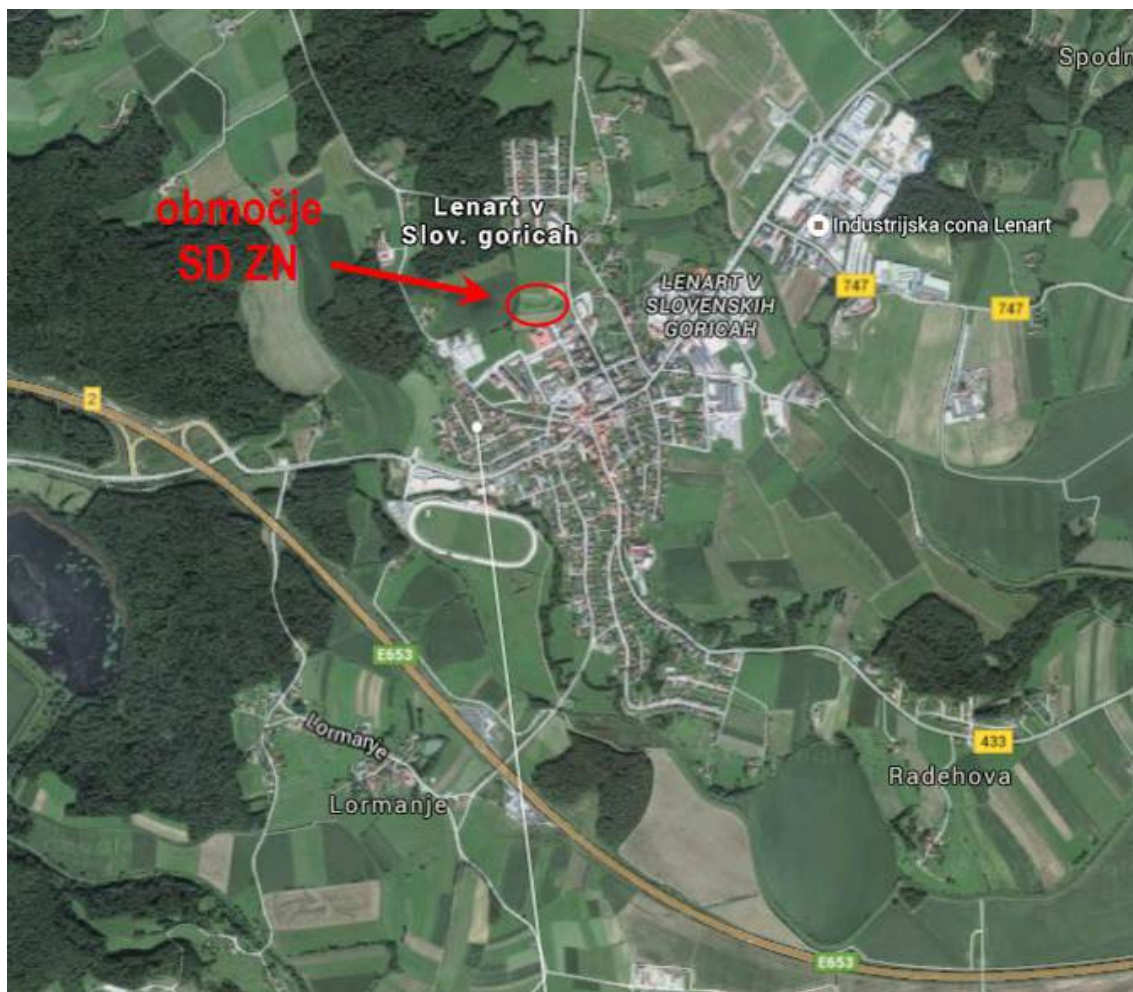


Slika 1: Izsek iz Urbanistične zasnove Lenarta – karte »Zasnova namenske rabe prostora in etapnosti širitve naselja«

## 2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

### LEGA IN OPIS OBMOČJA SD ZN

Območje se nahaja zahodno od Partizanske ceste, severno od Doma Lenart (dom upokojencev).



Slika 2: Lega območja v mestu Lenart v Slovenskih goricah

Območje SD ZN zajema zemljišči s parc. št. 201/1 in 198, obe k.o. Lenart.

Območje SD ZN je velikosti približno 1 ha. Oblika in lega sta razvidni iz grafičnih prilog.

## STANJE PROSTORA

Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče, podrobna namenska raba prostora, določena s prostorskimi sestavinami planskih aktov, je pretežno stanovanjsko območje visoke gostote.

Območje SD ZN se ureja z Zazidalnim načrtom poslovno – stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV št. 24/06 in 20/15) – v nadaljevanju ZN.



Slika 3: Izsek iz veljavnega ZN - Ureditvena situacija z zasnovo zelenih površin z označenim območjem SD ZN

Območje je nepozidano in komunalno neopremljeno.

Območje ne leži na vodovarstvenem niti na poplavnem območju.

Območje meji na zahodni strani na neimenovan vodotok. (vir: Atlas voda, [http://gis.arso.gov.si/evode/profile.aspx?id=atlas\\_voda%40Arso&initialExtent=563854.62%2C159794.2%2C0.26458](http://gis.arso.gov.si/evode/profile.aspx?id=atlas_voda%40Arso&initialExtent=563854.62%2C159794.2%2C0.26458))



Slika 4: Prikaz vodotokov- hidrografija – os  
vodotoka (vir: [Atlas voda](#), junij 2015)

Na območju ni registriranih enot kulturne dediščine ali območij varstva narave.

Dejanska raba območja je:

- 5316,8 m<sup>2</sup> njiva oz. vrt (1100)
- 3788,9 m<sup>2</sup> trajni travnik (1300),
- 527,6 m<sup>2</sup> kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410),
- 215,3 m<sup>2</sup> drevesa in grmičevje (1500),
- 118,8 m<sup>2</sup> pozidano in sorodno zemljišče (3000)



Slika 5: [Dejanska raba](#) (vir: MKGP, stanje  
28. 2. 2017)

### **3 STROKOVNE PODLAGE**

Predlog urbanistične rešitve je pripravljen na osnovi naslednjih strokovnih podlag:

- idejne zasnove Varovani dom Lenart, ki jih je izdelal Plan inženiring Šiško d.o.o.

Idejna zasnova je v prilogi v nadaljevanju.

## **4 SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

Na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu poslovno–stanovanjske cone (C6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV št. 13/2017) se, za pripravo SD ZN, uporabijo smernice in mnenja, ki so bila pridobljena v postopku izdelave Odloka o zazidalnem načrtu poslovno–stanovanjske cone (C6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV, št. 24/06) in sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta (MUV št. 20/15).

## 5 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SPREMOMB IN DOPOLNITEV ODLOKA

### Kazalo

|          |                                                                              |          |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Uvod.....</b>                                                             | <b>1</b> |
| 1.1      | Namen naloge.....                                                            | 1        |
| 1.2      | Zakonske osnove.....                                                         | 1        |
| <b>2</b> | <b>Izhodišča in utemeljitev SD ZN .....</b>                                  | <b>1</b> |
| <b>3</b> | <b>Obrazložitev sprememb in dopolnitev zasnove prostorskih ureditev.....</b> | <b>1</b> |
| 3.1      | Koncept ureditev in razmestitev stavb .....                                  | 1        |
| 3.2      | Opis načrtovane prostorske ureditve .....                                    | 2        |
| <b>4</b> | <b>Predmet sprememb in dopolnitev odloka.....</b>                            | <b>3</b> |

# 1 Uvod

## 1.1 Namen naloge

Namen naloge je izdelati spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu poslovno–stanovanjske cone (C6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV št. 24/06 in 20/15) (v nadaljevanju: SD ZN) zaradi sprememb in dopolnitev prostorskih izvedbenih pogojev za oblikovanje stavbe in sicer tako, da se dovoli postopna gradnja stavbe in gradnja enega nadstropja.

Za predmetne SD ZN je župan Občine Lenart sprejel Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu poslovno–stanovanjske cone (C6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (MUV št. xx/2017).

## 1.2 Zakonske osnove

Pravna podlaga za izdelavo SD ZN je Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 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) in vsi ostali relevantni zakoni ter podzakonski predpisi.

Spremembe in dopolnitve akta se sprejemajo skladno z 61.a členom ZPNačrt-a po skrajšanem postopku.

# 2 IZHODIŠČA IN UTEMELJITEV SD ZN

Pripravljaivec se je odločil, da sprejme pobudo in omogoči spremenjeno oblikovanje stavbe in sicer tako, da se dovoli postopna gradnja stavbe in gradnja enonadstropne stavbe.

Spremembe akta se izdelujejo na pobudo investitorja.

# 3 OBRAZLOŽITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZASNOVE PROSTORSKIH UREDITEV

## 3.1 Koncept ureditev in razmestitev stavb

Osnovni koncept veljavnega prostorskega akta ostaja nespremenjen:

- funkcionalna zasnova območja poudarja poslovno - trgovske oziroma centralne in mešane dejavnosti v pasu vzdolž Partizanske ceste,

- večji del območja zaseda stanovanjska gradnja raznolikega stavbnega tipa. Stanovanjska gradnja je ločena na družbeno oz. organizirano stanovanjsko gradnjo (na občinskih zemljiščih) in na individualno stanovanjsko gradnjo (zasebna iniciativa),
- na območju organizirane stanovanjske gradnje se uredi večja javna zelena površina, ki zagotavlja identiteto gostejšega stanovanjskega območja ob ribniku in ki bo lahko v bodoče vzpostavila zeleno povezavo med vzhodnim in zahodnim delom širšega območja severnega roba Lenarta (os pokopališče - gasilski dom),
- zaradi danosti grajenega prostora, glede na predvidene prostorske posege in tudi zaradi možnosti dopuščanja nadaljnjih funkcionalnih ali prostorskih sprememb pri izgrajevanju severnega roba Lenarta (območje med današnjim robom mesta in predvideno severno obvoznico) je izdelovalec izbral urbanistični koncept, ki na območju zazidalnega načrta vzpostavlja zaključeno grajeno območje - mestni predel, ki se lahko razvija dokaj neodvisno od bodočih aktivnosti kjerkoli v neposredni okolici,
- urejanje prometne in komunalne infrastrukture naj bo čim bolj rentabilno oz. prostorsko čim manj potratno in naj se čim bolje naveže na obstoječe vire (iz tega konteksta se območje v celoti navezuje na infrastrukturne deleže Partizanske ceste),
- postavitve grajenih mas naj čim bolj povzema najbolj značilne gradbene linije obstoječih objektov. V tem oziru se v prostorski zasnovi vzpostavlja in poudarja grajena linija vzdolž Partizanske ceste.
- tipologija objektov se prilagaja reliefu terena, volumni in gostota objektov padajo od juga proti severu.

Kuratorij je umeščen v stično območje med načrtovano organizirano individualno stanovanjski gradnjo na severni strani in obstoječim domom upokojencev na južni strani območja sprememb in dopolnitev predmetnega akta.

### 3.2 Opis načrtovane prostorske ureditve

Spreminjajo se določila za gradnjo kuratorija, dovoli se manjša sprememba horizontalnih gabaritov stavbe, izgradnja nadstropja (sprememba etažnosti iz P v P+1) in postopna gradnja stavbe, ki omogoča gradnjo skladno s prostorskimi potrebami lastnika.

Predlagana prostorska ureditev predvideva gradnjo stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine. Predvidena je gradnja nadstropne nepodkletene stavbe z dvema notranjima atrijema. Tloris stavbe sestavljata dva nepopolna kvadrata, vsak velikosti približno 45 m x 37 m. Streha stavbe je razgibana, sestavljena iz enokapnic z majhnim naklonom, fasade so iz sodobnih materialov. Poleg osnovne stavbe se ob parkirnih mestih zgradi še ločen spremljajoči objekt velikosti približno 5 x 5 m, ki se oblikuje usklajeno z osnovnim objektom.

Kot organizacijska enota v lokalni skupnosti, je stavba v 1. etapi namenjena prebivanju do 60 stanovalcev in prisotnosti do 22 zaposlenih. Načrtovane so eno in dvoposteljne sobe z lastnimi kopalnicami in spremljajoči prostori varovanega doma. Bivanju je namenjenih približno 2200 m<sup>2</sup> površine stavbe. S povečanjem potreb je na lokaciji možno zagotoviti dodatne prostorske kapacitete s postopnim dograjevanjem traktov.

Rešitve načrtovane gospodarske javne infrastrukture se ne spreminjajo.

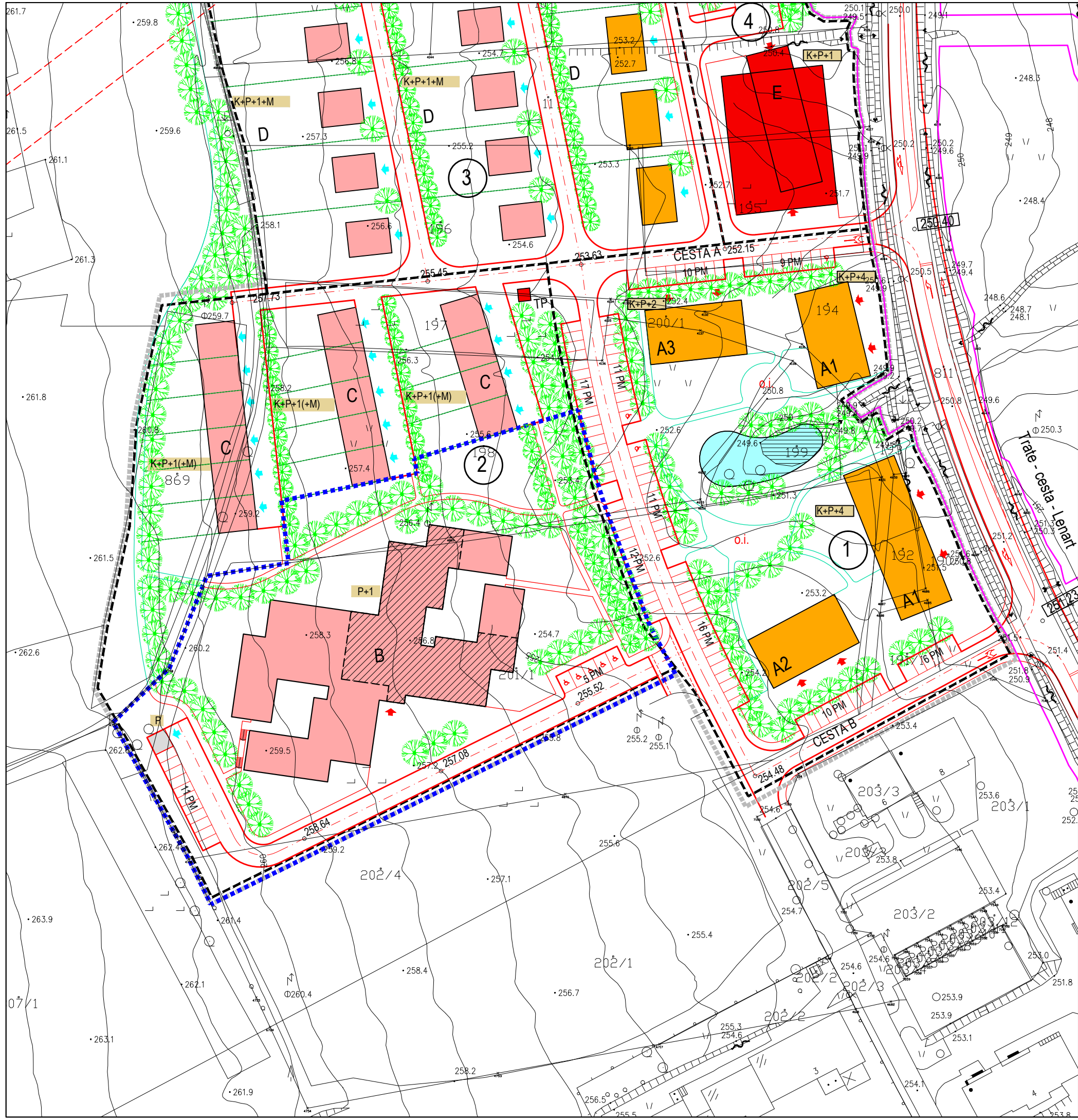
## **4 PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA**

Z dopolnitvijo 7. člena veljavnega odloka se določijo spremembe in dopolnitve urbanističnih pogojev za oblikovanje in postopno izgradnjo kuratorija. Hkrati se spremenijo in dopolnijo vsebine grafičnega dela.

V 7. členu, ki se nanaša na lokacijske pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo, se pogoji za stanovanjsko stavbo za posebne družbene skupine dopolni z možnostjo postopne gradnje stavba in s spremenjeno etažnostjo stavbe.

Ostala določila osnovnega zazidalnega načrta, skupaj z dopustnimi tolerancami, omogočajo izvedbo načrtovane prostorske ureditve, ki je prikazana na grafičnih prilogah.

## **6 POVZETEK ZA JAVNOST**



# Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta poslovno - stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah

## Ureditvena situacija

### LEGENDA:

- meja ureditvenega območja
- meja območja sprememb in dopolnitev ZN
- meja za AC na odseku Lenart - Sp. Senarska
- funkcionalna območja
- stanovanjska stavba
- 1. etapa
- večnamenska stavba
- nestanovanjska stavba (oskrbni center)
- spremljajoči objekt
- etažnost
- številka območja
- tipologija objekta
- vodne površine
- dostop (pešec + avto)
- vhod
- drevo
- prometna površina
- navezovalna višinska kota
- načrtovana višinska kota
- TP
- predvidena TP

MERILO: 1 : 1000  
GEO. PODLAGA: GEOMNIA d.o.o. (geodetski posnetek območja)  
PRIPRAVLJALEC: Občina Lenart  
ŠTEVILKA D.N.: 17016  
IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.  
DATUM IZDELAVE: maj 2017



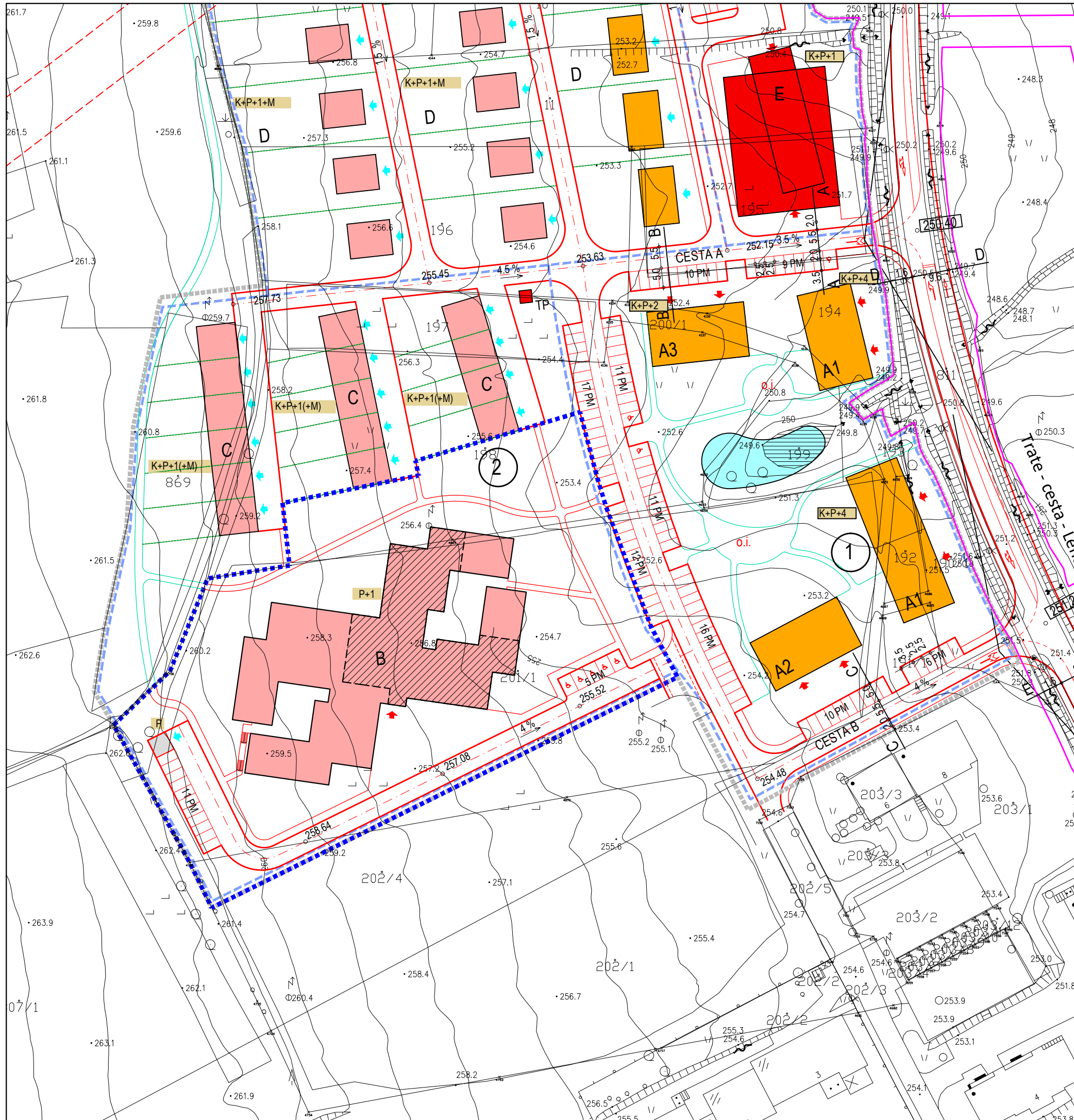
Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta  
poslovno - stanovanjske cone (C-6) zahodno od  
Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih  
goricah

Funkcionalno oblikovalski pogoji

LEGENDA:

- meja ureditvenega območja
- meja območja sprememb in dopolnitev ZN
- meja za AC na odseku Lenart - Sp. Senarska
- stanovanjska stavba
- 1. etapa
- večnamenska stavba
- nestanovanjska stavba (oskrbni center)
- spremljajoči objekt
- etažnost
- vodne površine
- dostop (pešec + avto)
- vhod
- maksimalni horizontalni gabariti objekta in odmiki
- prometna površina
- navezovalna višinska kota
- načrtovana višinska kota
- TP
- predvidena TP
- gradbena meja
- gradbena linija

MERILO: 1 : 1000  
GEO. PODLAGA: GEOMNIA d.o.o. (geodetski posnetek območja)  
PRIPRAVLJALEC: Občina Lenart  
ŠTEVILKA D.N.: 17016  
IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.  
DATUM IZDELAVE: maj 2017



# Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta poslovno - stanovanjske cone (C-6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah

## Situacija prometne ureditve

### LEGENDA:

- meja ureditvenega območja
- meja območja sprememb in dopolnitev ZN
- meja za AC na odseku Lenart - Sp. Senarska
- funkcionalna območja
- stanovanjska stavba
- 1. etapa
- večnamenska stavba
- nestanovanjska stavba (oskrbni center)
- spremljajoči objekt
- K+P+1+M etažnost
- 1 številka območja
- A tipologija objekta
- vodne površine
- dostop (pešec + avto)
- vhod
- prometna površina
- 250.40 navezovalna višinska kota
- 250.40 načrtovana višinska kota
- TP predvidena TP

MERILO: 1 : 1000  
GEO. PODLAGA: GEOMNIA d.o.o. (geodetski posnetek območja)  
PRIPRAVLJALEC: Občina Lenart  
ŠTEVILKA D.N.: 17016  
IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.  
DATUM IZDELAVE: maj 2017