

Na podlagi 123. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – v nadaljevanju ZUreP-2) in 16. člena Statuta Občine Lenart (MUV, št. 14/10, 8/11, 31/17), je Občinski svet Občine Lenart na 8. dopisni seji dne _____ sprejel

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM
NAČRTU POSLOVNOSTANOVANJSKE 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, 20/15 in 17/17), ki jih je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod številko naloge: 20049.

2. člen

(1) Spremembe in dopolnitve odloka vsebujejo poleg tega odloka tudi grafični del in obrazložitev sprememb in dopolnitev, ki sta na vpogled v prostorih Občine Lenart.

(2) Predmet sprememb in dopolnitev odloka je sprememba zazidave na zemljišču s parc št. 201/5, k.o. Lenart v Slov. goricah.

(3) Spremembe in dopolnitve grafičnega dela se nanašajo na:

- načrt parcelacije,
- razporeditev predvidenih objektov in prostih površin,
- maksimalne vertikalne gabarite predvidenih stavb,
- usmeritve za oblikovanje in
- zasnovu gospodarske javne infrastrukture na območju sprememb in dopolnitev.

3. člen

V tretjem odstavku 5. člena se besedna zveza »stanovanjska stavba za posebne družbene skupine« nadomesti z besedno zvezo »stanovanjske stavbe za posebne namene«.

4. člen

V 1. odstavku 6. člena se točka B – STANOVANJSKA STAVBA ZA POSEBNE DRUŽBENE SKUPINE spremeni tako, da se glasi:

»B – STANOVANJSKE STAVBE ZA POSEBNE NAMENE – v jugozahodnem delu območja so predvidene tri atrijske stavbe kot samostojne bivalne enote.«

5. člen

V 7. členu se točka B – STANOVANJSKA STAVBA ZA POSEBNE DRUŽBENE SKUPINE spremeni tako, da se glasi:

»B - STANOVANJSKE STAVBE ZA POSEBNE NAMENE

– Etažnost: P

– Streha: plitka, kritina glede na naklon strešine (opečna ali pločevina), z nagibom v notranji atrij.

– Fasade so iz sodobnih materialov.

– Območje je možno ograditi zaradi zagotavljanja varnosti prebivalcev stavb.«

6. člen

V poglavju »Objekti« 18. člena se na koncu doda besedilo: »V območju B - Stanovanjske stavbe za posebne namene je dopustna tudi delitev stavbe na dve ali tri ločene bivalne enote oz. stavbe.«

7. člen

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

Številka: 3505-1/2021

Datum: 04.08.2021

Župan

mag. Janez KRAMBERGER, dr. vet. med.

OBRAZLOŽITEV

Dopolnjeni osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu poslovno–stanovanjske cone (C6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah (Medobčinski uradni vestnik, št. 24/06, 20/15 in 17/17) **obsega zemljišče s parc. št. 201/1 k.o. Lenart v Slovenskih goricah**, na katerem **je z veljavnim ZN (iz leta 2017) načrtovana gradnja stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine – kuratorija**.

Stavba etažnosti do **P+1 je v sedaj veljavnem ZN** načrtovana v istem nivoju kljub legi na pobočju, kjer znaša **višinska razlika** med zahodnim in vzhodnim robom stavbe kar 5 m. V ZN tudi niso opredeljeni urbanistični parametri (gradbene meje ipd.), ki bi omogočale drugačno tlorisno obliko stavbe. Prav tako **ustrezne fleksibilnosti pri oblikovanji** v Odloku opredeljene tolerance ne omogočajo.

Zaradi novih standardov in zamisli investitorja ter posledično spremenjenih izhodišč projektiranja stavbe in v izogib visokim stroškom spremembe reliefa (izgradnja opornih zidov ipd.) je **investitor zagotovil novo idejno rešitev stavbe**.

Spremenjena zasnova stavbe terja spremembo prostorskega akta (ZN) kljub temu, da urbanistični koncept celotnega območja ostaja nespremenjen.

Členitev stavbe na več višinsko ločenih enot se približa rešitvi iz originalnega akta, ki pa je bil na željo investitorja spremenjen v letih 2015 in 2017. Glede na navedeno je bilo potrebno pristopiti k sprejetju sprememb in dopolnitev ZN.

Pridobljena so bila vsa potrebna soglasja, akt je bil en mesec javno razgrnjen, razen pripombe SVZ Hrastovec (Aleksander Gungl) ni bilo pripomb.

Pripomba SVZ Hrastovec (kopija na naslednji strani) je bila pri izdelavi končnega predloga akta upoštevana.

Zaradi boljše preglednosti pri nadaljnji uporabi bomo v najkrajšem času pripravili tudi čistopis odloka in ga predložili občinskemu svetu v potrditev ter objavili v uradnem glasilu.



SOCIALNO VARSTVENI ZAVOD HRASTOVEC
Hrastovec v Slovenskih goricah 22
2230 Lenart v Slovenskih goricah
T: +386 (0)2 729 35 10; F: +386 (0)2 729 35 66
www.hrastovec.org; zavod@hrastovec.org



Datum: 21.5.2021

Aleksander Gungl dipl. org. men., strokovni sodelavec

Zadeva: Pripombe na prostorski plan v okviru javne razgrnitve

V predlogu sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu poslovno stanovanjske cone (C6) je predvideno,

da se objekti novega doma SVZ Hrastovec izvedejo kot 3 ločene enote, predhodno je bil za potrebe novega doma predviden en objekt.

Sodobne smernice za gradnje domov za osebe z motnjo v duševnem razvoju se vse bolj nagibajo k temu,

da se varovance umešča v manjše objekte (z namenom dezinstitutizacije),

kjer je lažje zagotoviti ambient >domačnosti< in varovancem prijaznejšo bivanjsko okolje.

Predlagam, da sprememba ZN predvidi možnost razdelitev vsake od treh zasnovanih enot na tri manjše dele, torej tri objekte namesto enega.

Tako na celotnem območju lahko zagotovimo 9 manjših objektov namesto 3 večjih.

Aleksander Gungl

PRILOGE:

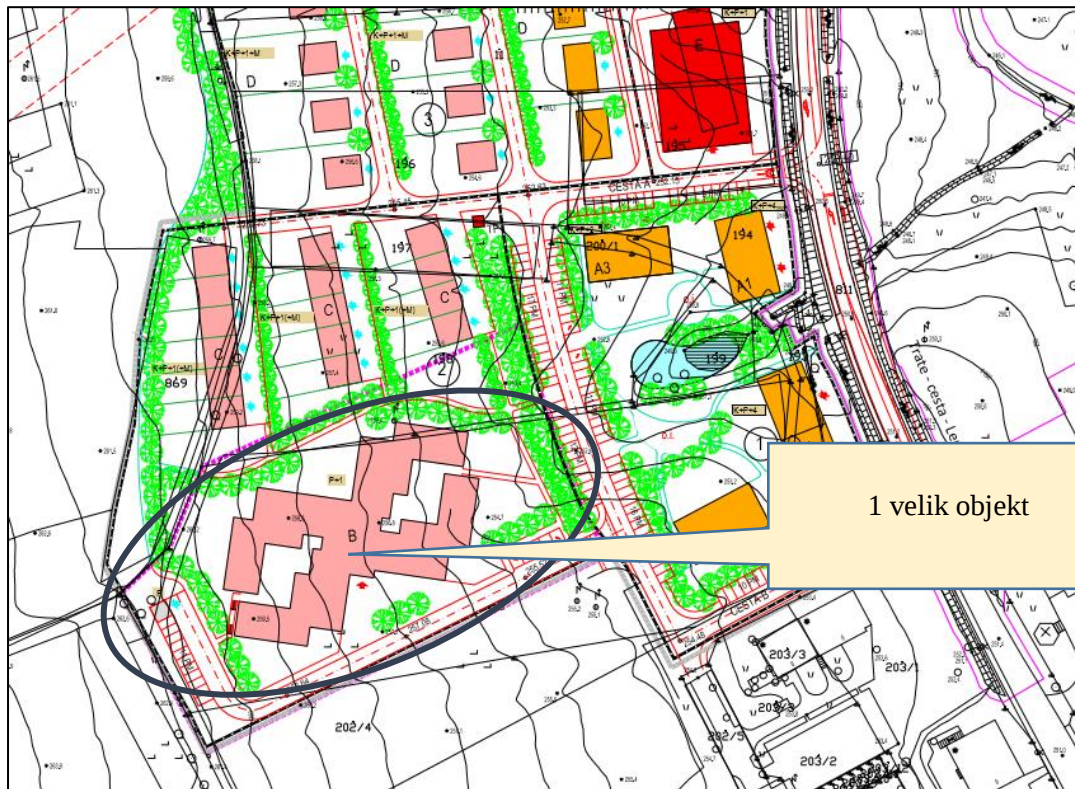
1. Lokacija



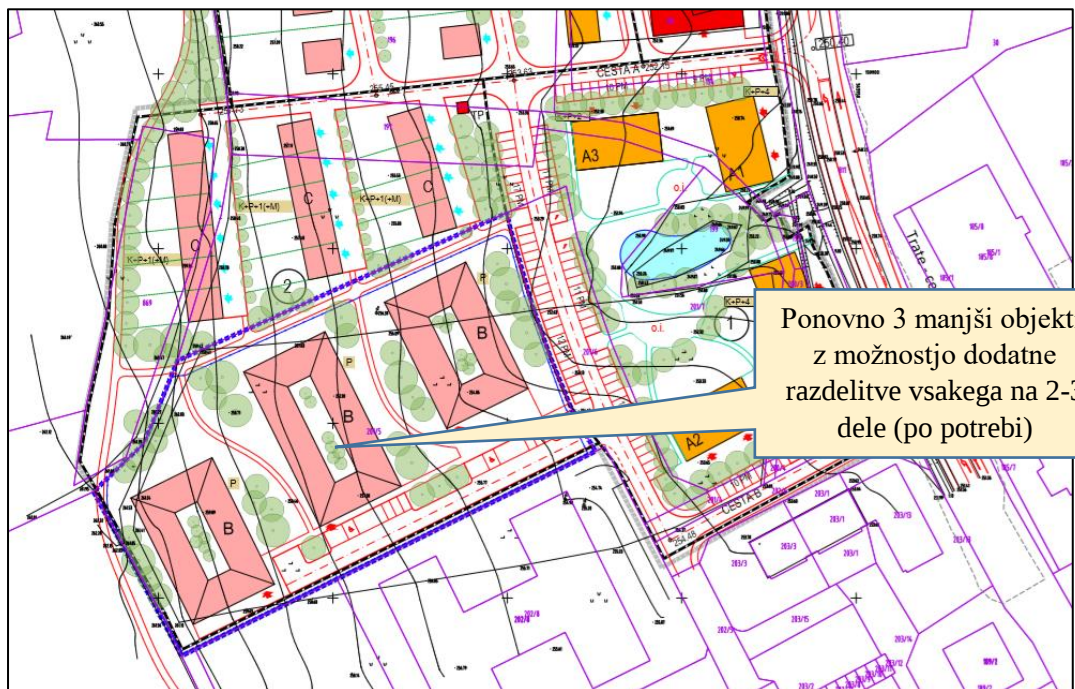
2. Situacija po osnovnem ZN iz leta 2006



3. Situacija po sedaj veljavnem ZN (sprememba I. 2017)



4. Situacija po predloženem predlogu sprememb in dopolnitev ZN



5. Glavne spremembe v besedilu:

- Nova terminologija : namesto »STANOVANJSKA STAVBA ZA POSEBNE DRUŽBENE SKUPINE« je sedaj: STANOVANJSKE STAVBE ZA POSEBNE NAMENE«
- Natančneje določeno oblikovanje, gradbena linija, samo ena etaža (pritličje) – prej P+1
- Dodano besedilo: »V območju B - Stanovanjske stavbe za posebne namene je dopustna tudi delitev stavbe na dve ali tri ločene bivalne enote oz. stavbe.«

6. Posebna priloga – celotno gradivo ZUM.



Zazidalni načrt poslovno - stanovanjske cone (C-6) zahodno od
Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah

Ureditvena situacija - čistoris

LEGENDA

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

MERILO: 1 : 1000

IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
DATUM IZDELAVE: marec 2021

ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
2000 MARIBOR, Grajska ul. 7

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

Predlog

Izsek iz Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske cone
(C6) zahodno od Partizanske ceste v Lenartu v Slovenskih goricah
(MUV, št. 24/06,20/15 in 17/17)

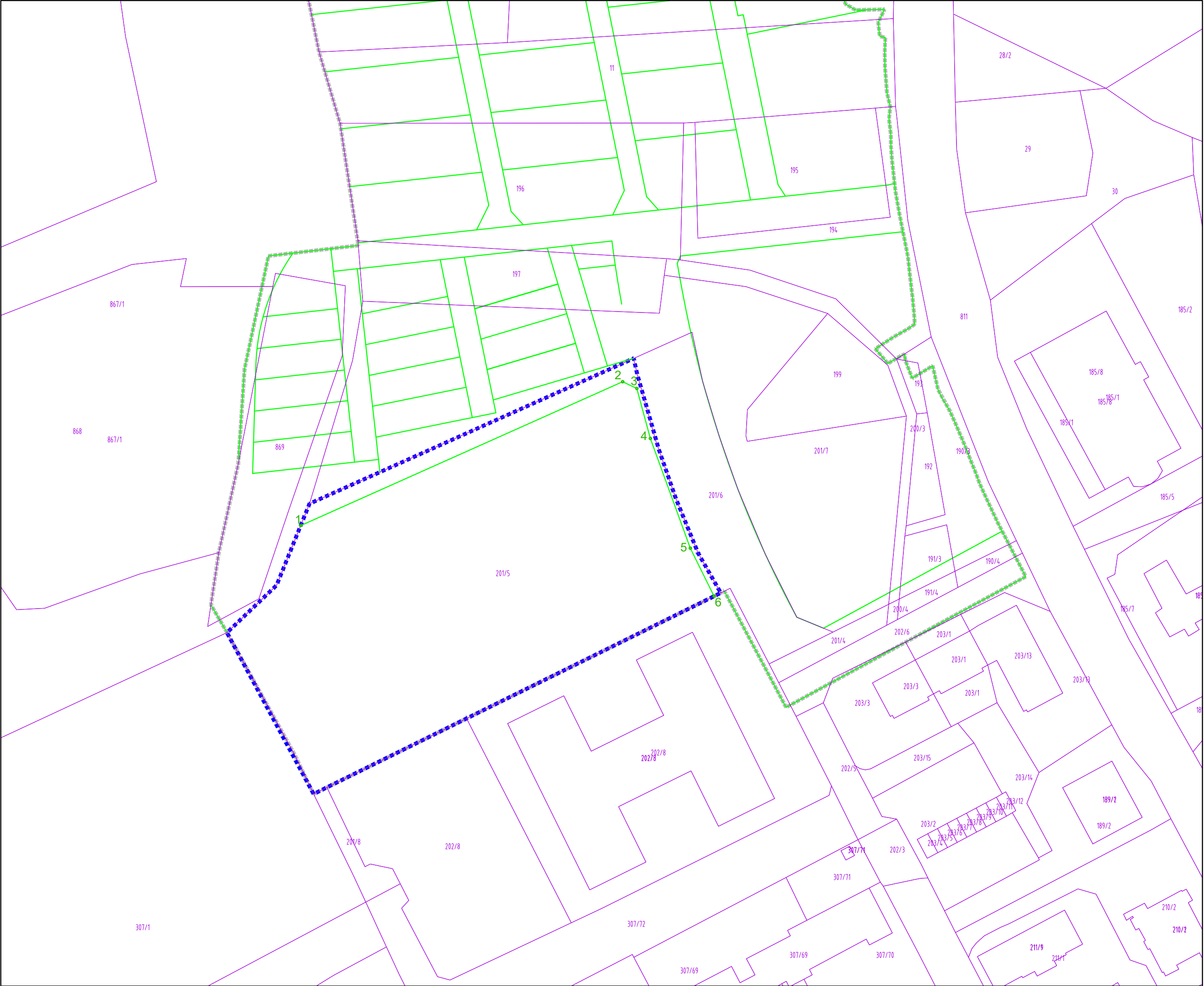
LEGENDA

- meja območja sprememb in dopolnitev ZN

MERILO: 1 : 1000
NAROČNIK: Socialno varstveni zavod Hrastovec

ŠTEVILKA NALOGE: 20049
IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
DATUM IZDELAVE: junij 2021

ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
2000 MARIBOR, Grajska ul. 7



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

Predlog

Načrt parcelacije

LEGENDA

- meja ureditvenega območja
- meja območja sprememb in dopolnitev ZN
- obstoječa parcelna meja
- parcelna številka
- nova parcelna meja
- koordinatna točka

Koordinate načrtovane parcelne meje:

št.	x	y
1	563384.6774	160295.5474
2	563478.4534	160337.4398
3	563482.5724	160335.4863
4	563486.5254	160320.9168
5	563498.1563	160288.9837
5	563505.0764	160274.9771

MERILO: 1 : 1000
NAROČNIK: Socialno varstveni zavod Hrastovec

ŠTEVILKA NALOGE: 20049
IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
DATUM IZDELAVE: junij 2021

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

Predlog

Ureditvena situacija

LEGENDA

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

MEROLO: 1 : 1000
NAROČNIK: Socialno varstveni zavod Hrastovec

ŠTEVILKA NALOGE: 20049
IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
DATUM IZDELAVE: junij 2021

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

Predlog

Funkcionalno oblikovalski pogoji

LEGENDA

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

MERILO: 1 : 1000
NAROČNIK: Socialno varstveni zavod Hrastovec

ŠTEVILKA NALOGE: 20049
IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
DATUM IZDELAVE: junij 2021

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

Predlog

Karakteristični prečni prerez



MERILO: 1 : 1000
NAROČNIK: Socialno varstveni zavod Hrastovec

ŠTEVILKA NALOGE: 20049
IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
DATUM IZDELAVE: junij 2021

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

Predlog

Situacija prometne ureditve

LEGENDA

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

MERILO: 1 : 1000
NAROČNIK: Socialno varstveni zavod Hrastovec

ŠTEVILKA NALOGE: 20049
IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
DATUM IZDELAVE: junij 2021

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

Predlog

Zasnova poteka omrežij GJI in priključevanja objektov

LEGENDA

- meja ureditvenega območja
- meja območja sprememb in dopolnitev ZN

obstoječe

- vodovod
- kanalizacija (fekalna)
- kanalizacija (mešana)
- kanalizacija (meteorna)
- električni prosti vod srednje napetosti
- električni vod srednje napetosti
- električni vod nizke napetosti
- TK zemeljski kabel, CATV kabel
- vročevod
- TP
- transformatorska postaja

predvideno

-
-
-
-
-
-
-
-
-
- TP

MERILO: 1 : 1000
NAROČNIK: Socialno varstveni zavod Hrastovec

ŠTEVILKA NALOGE: 20049
IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
DATUM IZDELAVE: junij 2021