

## **Spremembe in dopolnitve Občinskega lokacijskega načrta za južni del območja P21-S1/1 v naselju Podlehnik.**

---

### **STROKOVNE PODLAGE Z IZHODIŠČI**

- delovna verzija -

Direktorica:

Črnomelj, junij 2019

Danijela Kure Kastelc, univ.dipl.inž.arh.

|                                                        |                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vsebina:</b>                                        | <b>Spremembe in dopolnitve Občinskega lokacijskega načrta za južni del območja P21-S1/1 v naselju Podlehnik.</b> |
| <b>Faza:</b>                                           | <b>IZHODIŠČA</b>                                                                                                 |
| <b>Številka:</b>                                       | <b>OPPN- 4/2019</b>                                                                                              |
| <b>Naročnik:</b>                                       | <b>Občina Podlehnik,<br/>Podlehnik 9,<br/>2286 Podlehnik</b>                                                     |
| <b>Datum:</b>                                          | <b>junij 2019</b>                                                                                                |
| <b>Izdelovalec:</b>                                    | <b>SAPO d.o.o., Pod lipo 15, 8340 Črnomelj</b>                                                                   |
| <b>Vodja naloge:</b>                                   | <b>Danijela Kure Kastelc, univ.dipl.ing.arh.</b>                                                                 |
| <b>Odgovorni vodja za področje prometa:</b>            | <b>Magda Meglič, inž.gradb.</b>                                                                                  |
| <b>Sodelavec za področje komunalne infrastrukture</b>  | <b>Irena Judež, inž gradb.</b>                                                                                   |
| <b>Sodelavec za področje Prostorskega načrtovanja:</b> | <b>Matej Kure, dipl. vizual. umet.</b>                                                                           |

## 1. UVOD

### 1.1 Priprava izhodišč

Strokovne podlage in izhodišča za pripravo **Sprememb in dopolnitev Občinskega lokacijskega načrta za južni del območja P21-S1/1 v naselju Podlehnik** (v nadaljnjem besedilu SD OLN), so pripravljena kot prva faza postopka priprave prostorskega akta, na osnovi prvega odstavka 108. člena in v povezavi z 2. odstavkom 118. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017). Gre za spremembo veljavnega Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za južni del območja P21-S1/1 v naselju Podlehnik (Uradni list RS, št. 98/2005).

Strokovne podlage vsebujejo analizo obstoječega veljavnega akta in nivo realizacije ter pripravo povzetka glede na stanje v prostoru, potrebe občine, težnje lastnikov posameznih zemljišč v območju in veljavnega Občinskega prostorskega načrta Občine Podlehnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 44/2014).

Namen priprave izhodišč, je preveriti ali nameravana ureditev upošteva cilje urejanja prostora, stanje prostora, prostorski razvoj in zahteve nadrejenih prostorskih aktov ter oceniti stanje in potrebe v prostoru. Izhodišča morajo utemeljiti zlasti:

- namen in potrebo po pripravi prostorskega akta,
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, upoštevanje nadrejenih aktov in razvojnih ter varstvenih dokumentov,
- potrebne investicije v komunalno opremo,
- okvirne roke priprave prostorskega akta in investicij.

#### 1.1.1 Namen in potreba po pripravi SD OLN

Potreba po pripravi SD OLN izhaja iz predloga Občine, da se v območje načrtovanega OPPN PO5, ki se dotika obravnavanega območja, ki je v OPN opredeljen z enoto urejanja prostora PO1 na severni strani, vključi del območja, za katerega velja sprejet Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za južni del območja P21-S1/1 v naselju Podlehnik (Uradni list RS, št. 98/2005), ki je razen v delu ob lokalni cesti Tržec – Podlehnik, dalj časa nepozidan.

Za območja enote urejanja prostora PO5 je namreč Občina pristopila k aktivaciji nepozidanih površin za potrebe razvoja centralnih dejavnosti (npr. za potrebe gradnje medgeneracijskega centra, doma starejših, hotelskih kapacitet ipd.) in zagotovitve novih gradbenih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov, ki bi omogočila gradnjo mladim družinam. Tudi v okviru sprejetega akta je smiselno preveriti težnje v prostoru in jih na novo ovrednotiti.

*Slika 1: Območje SD OLN – pogled iz dostopne poti na jugu območja*



*Slika 2: Območje SD OLN – pogled na še nepozidan del območja*



### **1.1.2 Pravna podlaga, hierarhično višji akti**

Pravno podlago za pripravo SD OLN določajo naslednji zakonski in podzakonski akti ter občinski akti:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 2.11.2017),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2, v nadaljevanju Pravilnik),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podlehnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 44/2014, v nadaljevanju OPN).

Načrtovanje v območju mora upoštevati hierarhično višji akti, in sicer:

- Uredbo o državnem prostorskem načrtu za odsek avtoceste Draženci–mednarodni mejni prehod Gruškovje (Uradni list RS, št. 75/10, v nadaljevanju DPN AC)

**ZUreP-2** v prvem odstavku 119. člena določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN (tudi SD OLN) smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN. V 2. odstavku

118. člen določa, da v kolikor usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena.

**Pravilnik** v tretjem odstavku 2. člena med drugim določa, da se podrobni načrt izdelava za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu.

## OPN

Slika 3: Prikaz območja SD OLN



V območju so v veljavnem OPN Občine Podlehnik podrobni namenski rabi (PNRP) CU dopustni naslednji tipi objektov:

### Osnovni objekti

- podeželska stanovanjska stavba,
- sodobna stanovanjska stavba,
- suburbana stanovanjska stavba (obstoječa),
- večstanovanjska stavba (le v območju EUP: PO 1
- poslovno stanovanjska stavba,
- poslovna stavba,
- objekt družbene infrastrukture,
- objekt za obrt,

### Gospodarski objekti

- gospodarska stavba,
- skladišče,
- servisni objekt,
- vinska klet.

V OPN Občine Podlehnik so v splošnih določilih odloka za stanovanjsko stavbo v 3. točki 112. člena dopustni:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3 Sodobna stanovanjska stavba</b> je prostostoječa ali vrstna enostanovanjska (tudi počitniška) oziroma dvostanovanjska stavba.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Lega</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Objekti se ob upoštevanju geometrije naselja, zakonsko določenih odmikov od vodotokov, cest, javnih poti in drugih objektov gospodarske javne infrastrukture ter od parcelnih mej, postavljajo v skladu s sodobnimi dognanji o racionalni rabi prostora in rabi energije v objektih. Postavljajo se v novih območjih, namenjenih predvsem stanovanjski gradnji. |
| <b>Gabariti:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

- tlorsni gabariti: najmanj 1:1,5, pri nizkoenergetskih objektih najmanj 1:1, osnovnemu kubusu so lahko dodani pomožni kubusi, ki so lahko manjših dimenzij in njihova skupna zazidana površina praviloma ne presega površine polovice osnovnega objekta.

- višinski gabarit: od K+P+p do P+1+p; Pomožni kubusi ne smejo presegati višinskega gabarita osnovnega objekta, lahko pa imajo nižji gabarit kot osnovni objekt, kateremu so dodani. V primeru razgibanega terena ja lahko pomožni kubus oziroma terasa izveden tudi kot izravnava terena.

- kolenčni zid, ki se dovoli le pri objektih nižjih od P+1, naj omogoča racionalno izrabo mansarde, vendar naj ne bo višji od 1 m, razen pri enokapni strehi, kjer je na eni strani objekta lahko tudi večji.

#### **Streha**

Dovoljena je simetrična dvokapna streha, z naklonom med 35° in 45°. Čopi niso dovoljeni. Dovolj se tudi enokapna streha z naklonom največ 25° in ravna streha. Mansardna okna se dovolijo na dvokapnih strehah in so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade. Element za osvetljevanje mansarde se lahko oblikuje tudi kot strešni izzidek. Dovoljena so strešna okna in postavitve sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije, vendar praviloma ne na strešini proti javnemu prostoru. Pomožni kubusi objektov s simetrično dvokapnico imajo lahko tudi dvokapno streho, vendar le v enakem naklonu kot osnovni objekt, pri čemer sleme te strehe ne sme biti višje od slemena osnovnega objekta. V primeru, ko je pomožni kubus nižji kot osnovni objekt, se streha lahko oblikuje kot ravna streha ali blaga enokapnica, praviloma skrita za vencem. V primeru postavitve pomožnega kubusa na vzdolžno stran osnovnega objekta se poleg oblik ravne in blage enokapne strehe, skrite za vencem, dovoli dvokapna simetrična streha s slemenom pravokotno na sleme osnovnega objekta, pri čemer višina slemena ne sme presegati obstoječega objekta. Pomožni kubusi, ki se oblikujejo kot terase, imajo lahko transparentno streho.

#### **Fasada**

Fasade morajo biti oblikovane hierarhično, poudarek je na fasadi proti javnemu prostoru naselja oziroma na fasadi glavnega vhoda. Dovolj se transparentne fasade z uporabo stekla, kovine in lesa. Dovolj se tudi lesene objekte oziroma fasade, pri čemer ni dovoljena uporaba polkrožnih brun. Balkoni morajo biti sodobno oblikovani, lahko so poravnani s fasadno linijo osnovnega kubusa oziroma pomaknjeni navznoter v osnovni kubus. Ograje na balkonih morajo biti transparentne (les, kovina ipd.). Izvedba plinskih, elektro in ostalih omaric na obcestnih oziroma glavnih fasadah ni dovoljena, prav tako ni dovoljena izvedba satelitskih anten in klimatskih naprav na vidnih mestih glavne fasade. Če je glavnemu kubusu dodan pomožni kubus, mora biti ta oblikovan v maniri osnovnega objekta ali sodobno z uporabo stekla, kovine, lesa in kamna.

Določila za poslovni objekt (npr. hotel- 121 gostinske stavbe) so določena v 6. točki 112. člena:

**6 Poslovna stavba** nestanovanjska stavba, namenjena za poslovno dejavnost (gostinska, upravno-pisarniška, trgovska in druge storitvene dejavnosti, stavba za promet in stavba za izvajanje elektronskih komunikacij).

#### **Lega:**

- poslovne stavbe se postavlja na dobro dostopne lokacije. Njihova orientacija mora biti skladna z geometrijo okoliškega prostora in mora upoštevati sodobna dognanja o racionalni rabi prostora in rabi energije v objektih.

- v primeru, da se poslovno stavbo umešča na vstop v naselje, se objekt načrtuje kot poudarek v prostoru, v delu, kjer se približa križišču prometnic ali javnemu prostoru, se ga oblikuje tako, da tvori javni prostor. Parkirne, servisne prostore in pomožne objekte se praviloma načrtuje v globini parcele, ne pred poslovno stavbo. Če je objekt umeščen v bližino odprte krajine, naj upošteva vizure v širšem prostoru in naj ne presega merila v njem.

#### **Gabariti**

Gabarit poslovnega objekta mora biti usklajen z gabariti objektov v neposredni okolici. V območjih CU v Podlehniku in na območju BT v Sedlašku, višinski gabarit objektov ne sme presegati K+P+1+M, zazidana površina pa ne 550 m<sup>2</sup>. Na ostalih območjih višinski gabarit ne sme presegati višine K+P+M oziroma P+1+p, zazidana površina pa praviloma ne 250 m<sup>2</sup>. Višinski gabarit bencinskih servisov ne sme presegati etaže pritličja. Višina posamezne etaže je lahko največ 3,6 m, kolenčnega zidu največ 1 m. Kubus je lahko sestavljen iz več kubusov, glede na potrebe dejavnosti, vendar morajo biti praviloma zasnovani v enakih razmerjih.

#### **Streha**

Streha se mora tako z naklonom, barvo kot tudi z materialom kritine prilagoditi streham v neposredni okolici. Dovolj se simetrična dvokapnica z naklonom med 25° in 45°. Dopustne so tudi štirikapnica, šotorasta in križna streha ter ravna streha oziroma blaga enokapnica, skrita za vencem. Kombinacija različnih streh na kubusih se ne priporoča. Mansardna okna so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade. Dovoljena so strešna okna in strešni izzidki, na katerih se dovoli dvokapna, enokapna in ravna streha. Dovolj se postavitve sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije, vendar praviloma ne na strešini proti javnemu prostoru.

#### **Fasada**

Fasada se oblikuje v skladu s potrebami dejavnosti. V urbanem naselju mora biti oblikovanje sodobno, v podeželskem se mora zgledovati po tradicionalnih objektih iste vrste. Če gre za lokacijo v bližini kulturnega spomenika oziroma na območju, kjer ima obstoječa zazidava pretežno historični izvor, mora biti oblikovanje diskretno, gabariti se morajo prilagoditi obstoječim v okolici in jih ne presegati. Okolico poslovnega objekta se

uredi z uporabo avtohtonih drevesnih vrst in grmovnic. Če gre za javni prostor naselja, naj ureditev obsega tudi elemente urbane opreme.

Določila za objekt družbene infrastrukture (dom starejših- 113 stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine) so določena v 7. točki 112. člena:

**7 Objekt družbene infrastrukture** je stanovanjska stavba z oskrbovanimi stanovanji, stanovanjska stavba za posebne namene ali nestanovanjska stavba, namenjena javni upravi, kulturi, vzgoji, šolstvu, zdravstvu oziroma drugim javnim funkcijam (upravne in pisarniške stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena) ter stavba za verske obrede in pokopališke dejavnosti.

#### **Lega**

Tematski objekti se postavljajo v okviru dejavnosti, za katere so načrtovani in ob upoštevanju resorne zakonodaje. Njihova orientacija mora biti skladna z geometrijo okoliškega prostora in sorodnih objektov, pri postavitvi se upoštevajo sodobna dognanja o racionalni rabi prostora in o nizko energetskih objektih. Če je objekt umeščen na vstop v naselje, se ga načrtuje kot poudarek v prostoru. Objekt kapele se praviloma postavlja v vozlišča komunikacij in na javne prostore naselja kot dominantno v prostoru in objekt prepoznavnosti.

#### **Gabariti**

Višinski gabarit objekta mora biti usklajen z gabariti objektov v neposredni okolici, vendar ne sme presegati višine K+P+2 v območjih s PNRP SS, CU in CD; na ostalih rabah ne sme presegati višine K+P+M. Kolenčni zid je lahko višine največ 1 m, razen pri enokapni strehi, kjer je na eni strani objekta lahko tudi večji. Kubus je lahko sestavljen iz več kubusov, ki skupaj tvorijo L, T, U ali H zasnovo objekta, glede na potrebe dejavnosti, vendar naj sledi tradicionalni vzdolžni zasnovi objektov. Kapela naj ima enostavno pravokotno zasnovo.

#### **Streha**

Streha se mora prilagoditi streham v neposredni okolici, v območjih CU je dovoljena ravna ali enokapna streha, drugje simetrična dvokapnica in križna streha z naklonom med 25-35°. Na slemenih in nagnjenih terenih je dovoljena tudi streha z naklonom med 35-45°. Če so v okolici prisotne, so dopustne tudi štirikapnice in šotoraste strehe. Kombinacija različnih streh na kubusih se ne priporoča. Mansardna okna so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade, dovoli se oblikovanje strešnih izzidkov. Dovolj se postavitev strešnih oken in sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije.

#### **Fasada**

Fasada se načrtuje v skladu s potrebami dejavnosti, oblikovati jo je mogoče kot estetski in simbolni poudarek, kadar ima namen vzpostaviti prostorsko dominantno in doseči večjo razpoznavnost območja ali vstopa v naselje. Če gre za lokacijo v bližini kulturnega spomenika oziroma na območju, kjer ima obstoječa zazidava pretežno historični izvor, pa mora biti oblikovanje diskretno, gabariti se morajo prilagoditi obstoječim v okolici in jih ne smejo presegati.

**4 Večstanovanjska stavba** je praviloma prostostoječa tri in večstanovanjska stavba, stanovanjska stavba z oskrbovanimi stanovanji ali stanovanjska stavba za posebne namene.

#### **Lega**

Objekti se postavljajo v skladu s sodobnimi dognanji o racionalni rabi prostora in rabi energije v objektih ob dobro dostopne lokacije. Postavljajo se v območja, kjer so že prisotni in s svojo maso in gabariti ne načenjajo usklajene silhuete naselja.

#### **Gabariti:**

- tlorisni gabariti: najmanj 1:1,5, podolžni tloris, poudarjen je lahko vhod v objekt,
- višinski gabarit: največ K+P+2+M; kolenčni zid naj omogoča racionalno izrabo mansarde.

#### **Streha**

Dovoljena je simetrična dvokapna streha, z naklonom med 30° in 45°. Če je v okolici prisotna, je dovoljena tudi štirikapnica in šotorasta streha. Čopi praviloma niso dovoljeni. Mansardna okna se dovolijo pri objektih do višine K+P+1+M in so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade. Dovoljena so strešna okna in strešni izzidki. Dovolj se postavitev sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije, vendar praviloma ne na strešini proti javnemu prostoru.

#### **Fasada**

Fasade morajo biti oblikovane hierarhično, poudarek je na fasadi proti javnemu prostoru naselja oziroma na fasadi glavnega vhoda. Fasade so lahko transparentne, dovoli se uporaba stekla, kovine ali lesa. Balkoni morajo biti sodobno oblikovani, lahko so poravnani s fasadno linijo osnovnega kubusa oziroma pomaknjeni navznoter v osnovni kubus. Ograje na balkonih morajo biti transparentne (les, kovina ipd). Izvedba plinskih, elektro in ostalih omaric na obcestnih oziroma glavnih fasadah ni dovoljena, prav tako ni dovoljena izvedba satelitskih anten in klimatskih naprav na vidnih mestih glavne fasade.



Območje SD OLN spada v enoto urejanja prostora PO1 kjer velja Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za južni del območja P21-S1/1 v naselju Podlehnik (Uradni list RS, št. 98/05), ki je predmet sprememb.

125. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Podlehnik določa:

| NASELJE   | EUP  | OBJAVA                    | IME OPPN                                                                                               |
|-----------|------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Podlehnik | PO 1 | Uradni list RS, št. 98/05 | <a href="#">Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za južni del območja P21-S1/1 v naselju Podlehnik</a> |

*»....Na območjih, za katera veljajo sprejeti prostorski načrti, veljajo vsi pogoji, ki jih ti akti določajo. V primerih, ko so območja ali deli območij veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov s tem odlokom opredeljeni za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov, se do njihovega sprejetja upoštevajo določila veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov.«*

### Veljavni LN

Površina območja: 16.896 m<sup>2</sup>. Obsega parcele: 257/7, 257/8, 257/5 (cesta), 257/4, 257/5, 259/2 in 286/1, vse k.o. Podlehnik. V aktu so med drugim predvideni:

- gradnja policijske postaje (P+1N+M, simetrična dvokapnica)
- gradnja večnamenskega občinskega poslovnega objekta (P+1N+M, simetrična dvokapnica)
- gradnja trgovine z gostinskim lokalom, poslovnimi prostori in stanovanjski (P+1N, nesimetrična dvokapnica)
- gradnja stanovanjskih objektov (7 enodružinskih stanovanjskih objektov, gabarita P+ ali P+1N, ki imajo lahko dodano poslovno funkcijo za opravljanje nemoteče dejavnosti. Razmerje stranic 1: 1,2, kolenčni zid skrit pod kapjo, simetrična dvokapnica s čopi, naklon 35 – 45 °, opečna ali betonska kritina v opečni barvi)

23. člen LN določa etapnost izgradnje objektov na območju, in sicer:

#### I. etapa

– izgradnja policijske postaje, trgovine z gostinskim lokalom, poslovnimi prostori in stanovanji

#### II. etapa

– postopna izgradnja infrastrukture  
– večnamenski občinski poslovni objekt

#### III. etapa

– enodružinske stanovanjske hiše,  
– hortikulturno urediti gradbeno parcelo

### Grafični del

Slika 4: izsek iz veljavnega LN – zbirna karta komunalnih vodov





Vir: Idejna zasnova, lokacijski načrt - predlog (TMD invest d.o.o., Gregor Kraševac, univ. dipl. inž. arh, A-0761, december 2004)

Slika 5: varianta pozidave



Vir: Idejna zasnova, lokacijski načrt - predlog (TMD invest d.o.o., Gregor Kraševac, univ. dipl. inž. arh, A-0761, december 2004)

Slika 6 in 7: I. etapa LN je bila že izvedena.



Letalski posnetek 2006, vir:geoprostor.net



Letalski posnetek 2017, vir:geoprostor.net

Slika 8: Pogled na pozidan del LN





Slika 9: Pogled na stavbo Policije



## 2. STROKOVNE PODLAGE

### 2.1 Urbanistični načrt

Del OPN je tudi Urbanistični načrt za občinsko središče Podlehnik, konceptualni in podrobnejši del, Oikos, svetovanje za razvoj d.o.o., faza osnutek : Urbania prostorske rešitve, d.o.o., faza dopolnjen osnutek in predlog: Sapo d.o.o., december 2010 – februar 2014. V nadaljevanju so povzeti nekateri za območje načrtovanja ključni deli, ki so tudi del sprejetega OPN, in sicer

*»Statistično naselje Podlehnik, ki je imelo po popisu (leta 2002) 401 prebivalca (SI-Stat, 2010), je imelo do ustanovitve Občine Podlehnik vlogo manjšega oskrbnega središča za okoliške prebivalce, zaradi bližine mesta Ptuj so bili prebivalci iz območja sedanje občine Podlehnik oskrbno in storitveno vezani na mesto Ptuj. Po ustanovitvi Občine Podlehnik je dobilo naselje status občinskega središča, zaradi česar je potrebno v naselju pospešiti razvoj oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter poselitve. Predvsem gre za pospeševanje razvoja teh dejavnosti na obstoječih nezazidanih stavbnih zemljiščih v središčnem delu naselja. V tem delu naselja so že locirani objekti za nekatere oskrbne in storitvene dejavnosti: šola, vrtec, trgovina, pošta, policijska postaja, kmetijska zadruga, gasilski dom, poleg navedenih dejavnosti se tam nahaja tudi obrat mesnopredelovalne industrije in avtomobilski servis, vendar pa bi bilo potrebno za potrebe krepitve občinskega središča in naraščajočega števila prebivalcev območje centralnih dejavnosti še nekoliko razširiti...«*

*»Območje UN Podlehnik vidno opredeljujeta dve višinski arhitekturni dominantni in sicer cerkev sv. Marije na vzhodni strani in cerkev sv. Trojice na zahodni strani območja. Vplivni območji obeh cerkva se upošteva pri načrtovanju obravnavanega prostora, predvsem pri višinskih gabaritih objektov, ki ne posegajo v veduto cerkva in barvi fasad, ki naj bo nevpadljiva. Pri načrtovanju v prostoru obravnave se upošteva tudi veduto na naselje s smeri dostopov v naselje ob lokalni cesti Tržec – Podlehnik in sicer se ta območja zgošča, objekte se oblikuje tako, da tvorijo javni prostor ob dostopnih cestah in križiščih. Vidno izpostavljen zahodni rob centra naselja s centralnimi in proizvodnimi dejavnostmi se oblikuje glede na izpostavljenost s predvidene avtoceste...«*

*»Pri novogradnjah v območju obravnave, razen v jedrih tradicionalnih delov območja (deli naselij Podlehnik in Gorca ob obeh cerkvah) se objekti oblikujejo sodobno, upošteva se principe energetske*

*varčne gradnje. Objekti družbene infrastrukture, stanovanjski, stanovanjsko poslovni in poslovni objekti se umeščajo ob javni prostor, na proste površine v zaledju parcel se umeščajo predvsem gospodarski objekti, objekti namenjeni obrti in podobni..«*

## 2.2 Študentska delavnica

Občina Podlehnik je skupaj s Fakulteto za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo Maribor, s študenti arhitekture in gradbeništva organizirala študentsko delavnico PUNKT PODLEHNIK, ki je obravnavala dve lokaciji, prvo ob jezeru Dežno in drugo v jedru Podlehnika, na območju enot PO5 in delno na območju PO1. Pripravljeno so bile tri variante pozidave, ki so povzete a nadaljevanju in so priloga tem strokovnim podlagam z izhodišči:

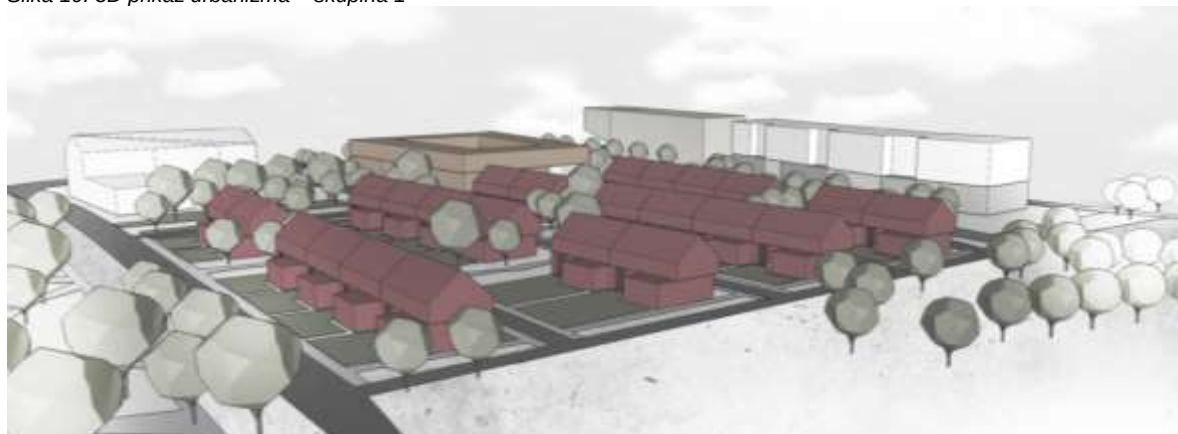
### 2.2.1 Skupina 1

Prostor je skupina 1 imenovala »nov center«, ki je, od kar je zgrajena celotna poteza avtoceste do mejnega prehoda Gruškovje, z Republiko Hrvaško, le 20 minut vožnje oddaljen od Maribora, in 10 minut od Ptuja. Kot pozitiven moment območja je skupina, poleg oskrbe in centralnih dejavnosti (bližina vrtca, šole, trgovine, banke, pošte, občine, policijske postaje) opredelila tudi bližino narave in turistični potencial, ki ga predstavlja tako razvoj vinogradništva v Halozah, kot tudi jezero Dežno, ki se nahaja zahodno od območja (tudi od AC). Kot pomanjkanje je opredelila slabo razvit center, premalo dejavnosti in bližja avtoceste (hrup, onesnaževanje).

Koncept razvoja območja novega centra naj bi bil trajnosten, območje bi poleg varnega bivanja v privlačnem okolju, zagotavljalo tudi prostor za aktivno preživljanje prostega časa. Skupina predlaga:

- območje vrstnih hiš (23 vrstnih hiš, 17 enot z neto površino 122 m<sup>2</sup> in 6 enot z neto površino 145 m<sup>2</sup>, koncept nalaganje površin, tlorisni gabarit: 10,6 x 13,75 m, višinski gabarit: P+1),
- območje hotela in novega trga (sobe, restavracija, vinoteka, lamela, tlorisni gabarit: 14,2 x 68,83 m, višinski gabarit: P+2, ),
- območje sobivanja (stanovanja, prostor za druženje, otroška igralnica, fitnes, co-working prostori, tipologija: zalomljena lamela, tlorisni gabarit: 14,2 x 54,3 m + 14,2 x 24,0 m višinski gabarit: P + 2) in
- območje medgeneracijskega centra (oskrbovana stanovanja, rehabilitacijski center, lekarna, prodajalna, kiosk, pekarna, info točka, frizerski salon, bar, kare, višinski gabarit: P+1).

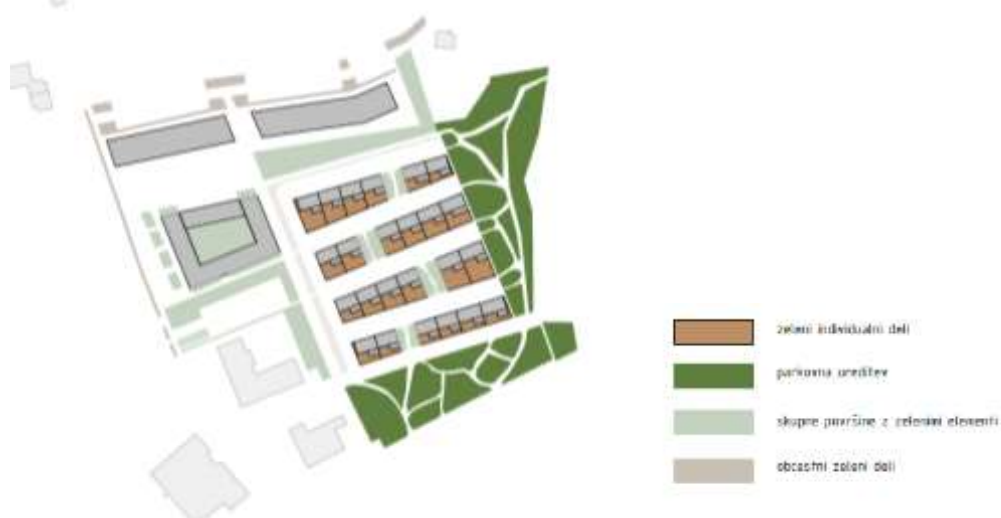
Slika 10: 3D prikaz urbanizma – skupina 1



Slika 11: Prikaz zasnove prometa – skupina 1



Slika 12: Prikaz zasnove zelenega sistema –skupina 1



## 2.2.2 Skupina 2

Skupina je predlagala 65 stanovanjskih enot (30 – 80 m<sup>2</sup>) za različne uporabnike, prostor za parkiranje (65 PM na območju stanovanj in 52 PM na javnem delu). Javni del je pomaknila k glavni dostopni cesti v naselje, za njim pa organizirala stanovanjski del.

- Javni del: Hotel, trgovina, tržnica, trg, parkirišče, tipologija: kare, višinski gabarit: od P do P+2;
- Stanovanjski del: stanovanja, tipologija: zlomljene lamele, enote višinski gabarit: od P, do P+3;

Slika 13: Ureditvena situacija –skupina 2



Slika 14: 3D pogled – skupina 2



### 2.2.3 Skupina 3

Skupina 3 je zastavila:

- hotel (vzhodna in zahodna lamela in centralni povezovalni objekt, višinski gabarit lamel: P + 1, centralnega povezovalnega dela pa: P + 3 + terasa na strehi;
- stanovanjsko pozidavo z uporabo modulov (7,5 x 12 m, višinski gabarit P + 1), ki jih sestavlja v enote in enote v nize. Različni segmenti so sestavljeni
  - 2x stanovanje A (60 m<sup>2</sup>) + 2x stanovanje B (80 m<sup>2</sup>),
  - 1x stanovanje A (60 m<sup>2</sup>) + 1x stanovanje Ax (75 m<sup>2</sup>) + 1x stanovanje B (160 m<sup>2</sup>),
  - 2x stanovanje C (145 m<sup>2</sup>),
  - 1x stanovanje A (60 m<sup>2</sup>) + 1x stanovanje B (80 m<sup>2</sup>) + 1x stanovanje C (145 m<sup>2</sup>)

Slika 15 Ureditvena situacija – skupina 3





*Slika 16: Hotel – skupina 3*



*Slika 17: 3D prikaz – skupina 3*



Slika 18: stanovanjska enota- skupina 3



Slika 19: stanovanjska enota – skupina 3



## 2.3. Opredelitve območja obravnave

### 2.3.1 Obstoječe stanje

Območje leži v Severnem delu naselja Podlehnik, na vstopnem delu v središče naselja. Teren se dviguje proti vzhodu. Zahodno stran območja pa zaznamuje bližina avtocestnega odseka 0351 Jurovci – Gruškovje. Po podatkih Statističnega urada RS je imelo naselje leta 2018, 378 prebivalcev. Povprečna starost prebivalcev je 44,3 let.

Območje SD OLN obsega parcele: 257/6, 257/7, 257/8, 257/5, 257/10, 259/2, 286/4, 286/5, vse k.o. Podlehnik

Slika 20: Položaj naselja v občini





Slika 21: Pogled na območje obravnave



Slika 22: Pogled na območje z AC



Slika 23: Pogled na območje iz vzhodne strani naselja – prostor ni vidno izpostavljen



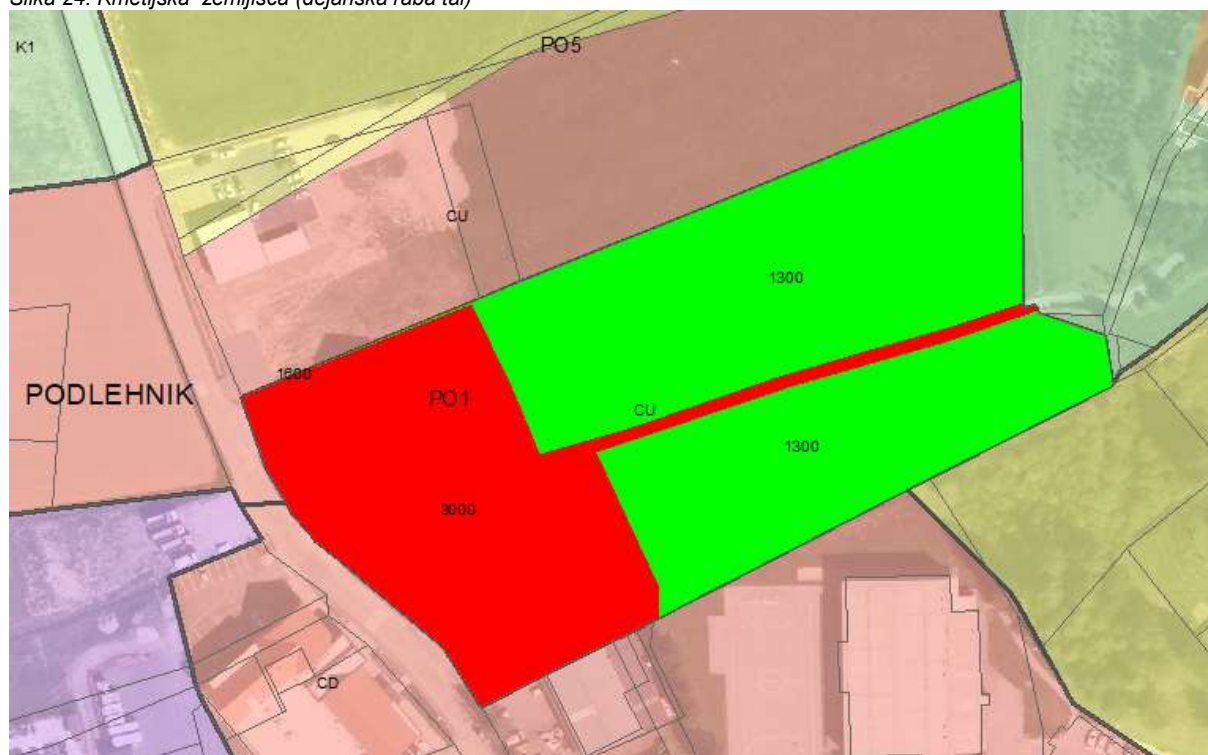
### 2.3.2 Raba zemljišč

V okviru rabe kmetijskih zemljišč je območje SD OLN opredeljeno kot:

ID 1300 - Trajni travnik

ID 3000 – Pozidano in sorodno zemljišče

Slika 24: Kmetijska zemljišča (dejanska raba tal)



### 3. NARAVNE IN USTVARJENE SESTAVINE PROSTORA

#### 3. 1 Naravne značilnosti

##### 3.1.1 Geomorfološke in hidrološke značilnosti

Območje lokacije je uravnano. Teren se počasi dviguje proti vzhodu, in sicer od kote 229,5 n.m.v. na zahodnem robu, do kote 235 n.m.v. na vzhodu. Proti vzhodu potem strmo naraste na koto 250 n.m.v., vendar je območje že izven SD OLN.

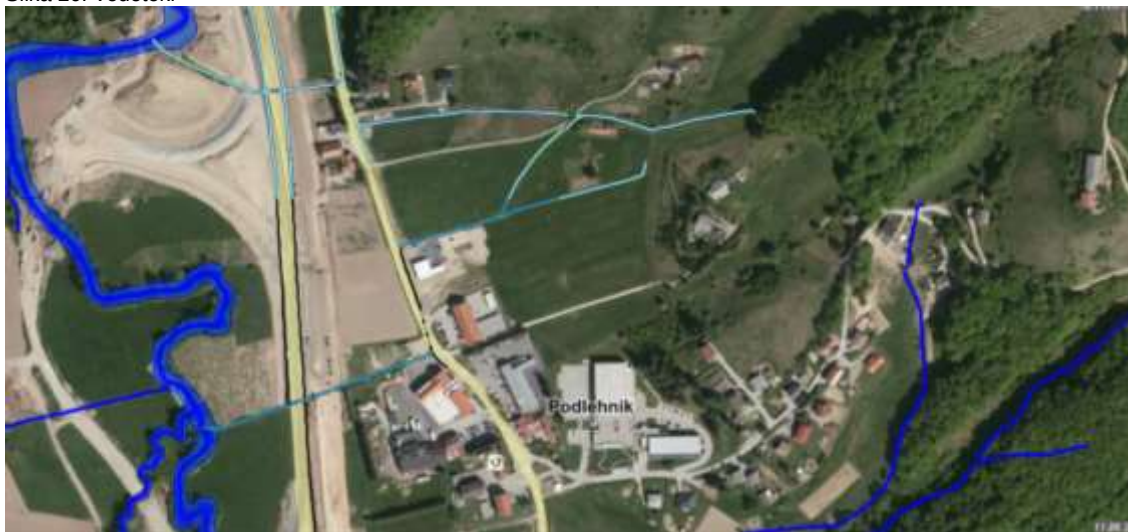


Slika 25: Topografski načrt



<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 11.6.2019, 8:56

Slika 26: Vodotoki



Vir: [geoprostor.net/piso](http://www.geoprostor.net/piso)

## 3. 2 Ustvarjene značilnosti

### 3.2.1 Morfološka analiza

Na širšem območju obravnave lahko opredelimo nekatere značilne morfološke strukture, kot so:

- središče naselja
- strnjeno gručasto naselje
- večje stavbne mase, vrtec, šola,
- podeželska in suburbana stanovanjska pozidava
- posamična tradicionalna poselitev
- vznožje gričevnatega terena - Haloze
- dominantno, cerkev Matere božje
- bližina avtoceste

Del naselja Podlehnik, ob katerem leži območje obravnave je jedro, osrednji del naselja, ki je občinsko središče občine. Objekti so visoki in tvorijo strukturo poslovnih subjektov, grajeno ob lokalni cesti LC Tržec-Podlehnik, ki je hrbtenica prostora. Stanovanjskih objektov je malo, nanizani so na severnem in vzhodnem delu naselja. V jedru je en večstanovanjski objekt.

AC je naselje močno zaznamovala in prerezala prostor, omejila prehajanje, vizualno predvsem z dvigom kote ceste in postavitvijo protihrupne ograje. Cesta je kljub temu, da predstavlja zelo pomembno prometno povezavo za občino in širše za državo, znatno degradirala sicer izredno arhitekturno in naravno bogato pokrajino (vedute na obe cerkvi, vinske kleti v Halozah).

Slika 27: Večje stavbne mase v že zgrajenem/realiziranem območju



Vir: <https://www.google.com/maps/>

Slika 28: Večje stavbne mase v neposredni okolici območja



Vir: <https://www.google.com/maps/>

### 3.2.2 Višinski gabariti objektov

Slika 29: Edini večstanovanjski objekt, P + 2



Slika 30: Večja stavbna masa, šola in vrtec



Slika 31: Stavba policije, P + 1





### 3.2.3 Programska analiza

V območju so po dostopnih podatkih prisotni naslednji poslovni subjekti (na podlagi uredbe, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti):

|              |                                                                                                                                            |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 45.31        | LJUBO PREŠERN S.P. Trgovina na debelo z rezervnimi deli in opremo za motorna vozila                                                        |
| 84.24        | MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE POLICIJA - POLICIJSKA POSTAJA PODLEHNIK                                                                     |
| 10.890       | EHG PLUS d.o.o.                                                                                                                            |
| 47.110       | JANA ŽERAK s.p.                                                                                                                            |
| 56.102       | VLAHO, gostinstvo in posredništvo pri prodaji, Vladimir Hötzl s.p. - VLAHO, Vladimir Hötzl s.p., Poslovna enota Okrepčevalnica HALOŠKI KOT |
| 86.230       | IRENA TENČIČ - ZASEBNA ZOBNA ORDINACIJA                                                                                                    |
| 84.110       | OBČINA PODLEHNIK                                                                                                                           |
| 72.110       | ZZR HALOZ                                                                                                                                  |
| 84.250       | Prostovoljno gasilsko društvo Podlehnik                                                                                                    |
| 94.999       | Društvo upokojencev Podlehnik                                                                                                              |
| 93.120       | Kulturno folklorno društvo Podlehnik                                                                                                       |
| 93.120       | Športno društvo Podlehnik                                                                                                                  |
| 94.999       | TURISTIČNO DRUŠTVO PODLEHNIK                                                                                                               |
| 94.999       | DRUŠTVO KORANTI PODLEHNIK                                                                                                                  |
| 93.120       | STRELSKO DRUŠTVO ROGATNICA PODLEHNIK                                                                                                       |
| 94.999       | Društvo trstenke                                                                                                                           |
| 94.999       | Društvo mladih Podlehnik                                                                                                                   |
| 47.190       | KMETIJSKA ZADRUGA PTUJ - PRODAJALNA PODLEHNIK                                                                                              |
| 84.110       | OBČINA PODLEHNIK - EZR OBČINE PODLEHNIK                                                                                                    |
| 10.130       | MARKO ŽERAK s.p. Proizvodnja mesnih izdelkov                                                                                               |
| 53.100       | POŠTA SLOVENIJE d.o.o., Poslovna enota POŠTA 2286 PODLEHNIK                                                                                |
| 93.12093.120 | Policijsko športno društvo Podlehnik                                                                                                       |

Slika 32: Lokacije registriranih poslovnih subjektov v območju;



vir: [www.geoprostor.net/piso](http://www.geoprostor.net/piso)

## 4 OMEJITVE IN TEŽNJE V PROSTORU

### 4.1 Državni prostorski načrti v območju

Slika 33: Prikaz poteka DPN



vir: [www.geoprostor.net/piso](http://www.geoprostor.net/piso)

Slika 34: Pogled na AC z območje ob stari šoli



Ob vzhodnem delu območja velja Državni prostorski načrt, in sicer: Državni prostorski načrt za odsek avtoceste Draženci - mednarodni mejni prehod Gruškovje. Izvleček iz hierarhično višjega akta je priloga tem izhodiščem.



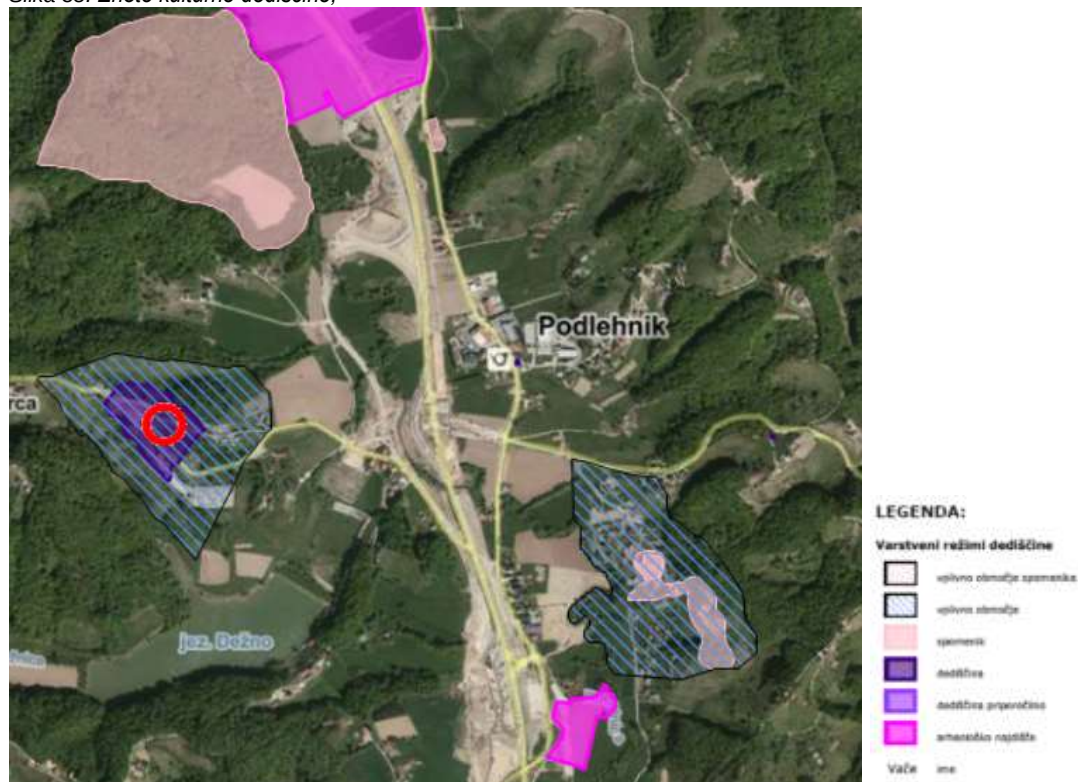
## 4.2 Varstveni režimi

### 4.1.1 Kulturna dediščina

Na širšem območju obravnave so prisotne naslednje enote kulturne dediščine:

- Podlehnik - Arheološko območje Pod Farovškim gradom (EŠD: 29704),
- spomenik Gorca – Gradišče (EŠD: 6483),
- vplivno območje Gorca – Cerkev sv. Trojice (EŠD: 3460)
- Podlehnik- Cerkev Matere božje (EŠD: 3462)
- Podlehnik – Grad Lehnik (EŠD: 537)

Slika 35: Enote kulturne dediščine;



vir: <http://www-geoprostor.net/piso>

Slika 36: Enota kulturne dediščine- Cerkev Matere božje- veduta z območja



#### 4.1.2 Naravne vrednote in varstvo voda

Naravne vrednote so prisotne le v bližini, ne na območju obravnave, in sicer:

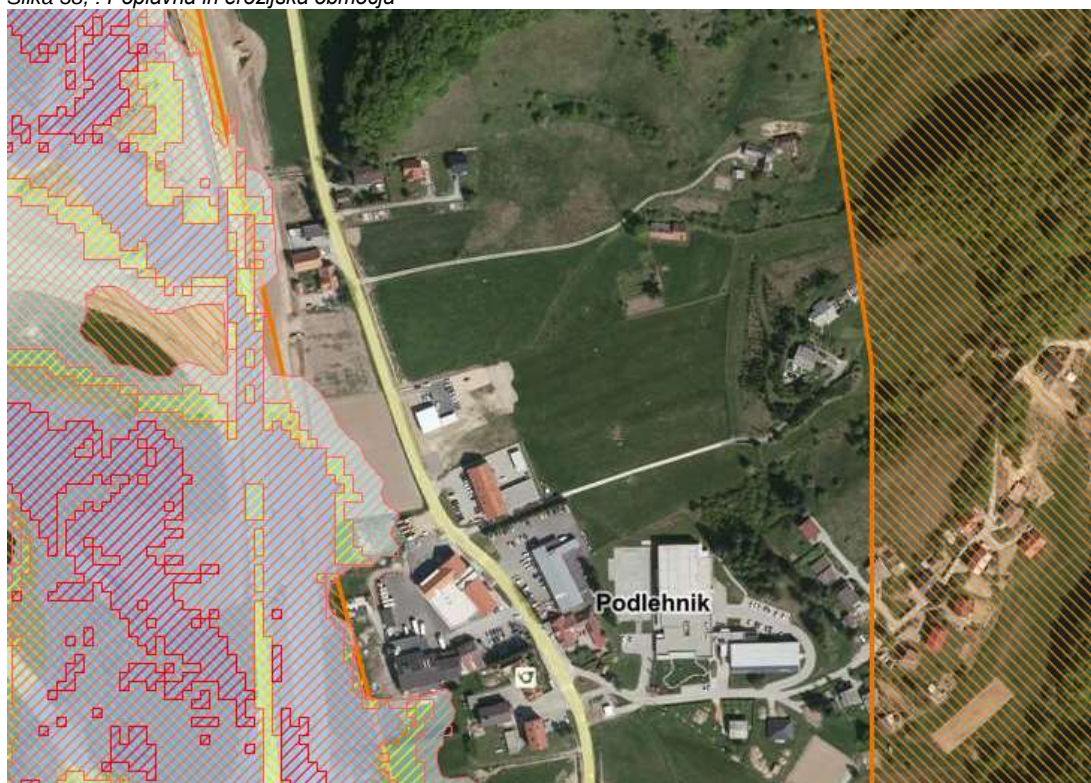
- Rogatnica, desni pritok Dravinje, EŠD: 7536

*Slika 37: Območja opredeljenih naravnih vrednot;*



Slednjo opredeljuje poplavno območje: razredi poplavne nevarnosti segajo na območje obravnave v zahodnem delu območja. Na vzhodnem robu območja je opredeljeno erozijsko območje (oranžna šrafura).

*Slika 38: : Poplavna in erozijska območja*





## 5. ANALIZA GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

### 5.1 Promet

V okviru in ob obravnavanem območju so klasificirane naslednje javne ceste in poti:

- LC – lokalna cesta Tržec - Podlehnik št. 456411 ,
- JP – javna pot Podlehnik – mimo šole št. 957162,
- JP – javna pot Odcep Topolovec št. 957163
- JP – javna pot Odcep Bohak št. 957164

Na zahodnem robu območja poteka avtocesta , G1 – glavna cesta I. reda Jurovci – Gruškovje št. 0351

Slika 39: Prometna infrastruktura v območju



<http://www.geoprostor.net/piso;>

Slika 40: Pogled na javno pot, Odcep Bohak, ki se priključuje na lokalno cesto Tržec – Podlehnik



## 5.2 Vodovod in kanalizacija

Slika 41: Sistem oskrbe s pitno vodo in odvajanje odpadnih voda



<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 26.7.2017, 13:21

Na območju naselja je zagotovljena oskrba s pitno vodo. V območju je urejeno odvajanje odpadnih voda v centralno čistilno napravo na parceli št. 317/21, k.o. Podlehnik.

### 5.3 Elektroenergetsko omrežje

*Slika 42: Elektro omrežje*



<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 26.7.2017, 13:33



V območju naselja je zagotovljena oskrba objektov z električno energijo, ki se dogradi za potrebe območja SD OLN. Nova trafopostaja, ki je postavljena na parceli 257/11, k.o. Podlehnik, po dostopnih informacijah že zagotavlja ustrezno napajanje novega območja.

## 5.4 Telekomunikacijsko omrežje

Slika 43: TK omrežje



Na območju naselja je zgrajeno telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi za potrebe območja obravnave.

## 5.5 Odpadki

Odvoz komunalnih odpadkov bo na območju obravnave urejen z odjemnih mest, kjer bodo nameščene tipske posode, kontejnerji.

## 5.6 Javna razsvetljava

Javna razsvetljava je v naselju zgrajena in se dogradi za potrebe dograditve naselja v območju SD OLN.

# 6. ANALIZA LASTNIŠTVA

Zemljišča na območjih obravnave je zaradi varstva osebnih podatkov interna priloga teh strokovnih podlag z izhodišči.

## **7. IZHODIŠČA**

Izhodišča so na osnovi strokovnih podlag preverila potrebne vsebine:

1. namen in potrebo po pripravi prostorskega akta

SD OLN se pripravlja z namenom ponovne aktivacije območja oziroma prestrukturiranja. Potreba je izražena s strani občine.

2. ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, upoštevanje nadrejenih aktov in razvojnih ter varstvenih dokumentov

V okvir območja obravnave se na pobudo občine izključi nepozidan del območja nad JP 957163, Odcep Topolovec, ki je v lasti občine. Iz OLN se izključi, v OPPN PO5 pa se vključi parcelo s parc. št. 257/5, k.o. Podlehnik v površini 2.687 m<sup>2</sup>.

V območje SD OLN se predlaga umestitev objektov glede na novo izražene potrebe lastnikov zemljišč ob upoštevanju nadrejenih aktov (OPN).

Nadrejeni akti so s predlaganim začetkom načrtovanja SD OLN upoštevani, tako podrobna namenska raba, kot tudi PIP. Ureditev območja je skladna z veljavnim OPN Podlehnik, kot hierarhično višjim aktom. V okviru postopka priprave SD OLN se predlog preveri pri ustreznih nosilcih urejanja prostora.

3. potrebne investicije v komunalno opremo,

Neposredna okolica območja obravnave in del območja, ki je pozidan, je komunalno opremljena. Nova trafopostaja, ki je postavljena na parcelo 257/11, k.o. Podlehnik, po dostopnih informacijah že zagotavlja ustrezno napajanje novega območja. Prav tako je na predvidene nove obremenitve dimenzionirana obstoječa centralna čistilna naprava na parceli št. 317/21, k.o. Podlehnik. Podatke se preveri pri pristojnih upravljavcih posameznih vodov v okviru oblikovanja izhodišč za pripravo SD OLN.

Ocena investicije in določitev vira financiranja za komunalno premo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter ocena vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo bo predmet elaborata ekonomike, ki bo pripravljen v naslednjih fazah postopka.

4. okvirne roke priprave prostorskega akta in investicij.

Okvirni roki za pripravo SD OLN so priloga teh izhodišč.