
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

za enoto urejanja prostora PO5 v Občini Podlehnik

STOKOVNE PODLAGE IN IZHODIŠČA

Direktorica:

Črnomelj, junij, julij 2019

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

Vsebina:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za enoto urejanja prostora PO5 v Občini Podlehnik
Faza:	STROKOVNE PODLAGE IN IZHODIŠČA
Številka:	3/2019-OPPN
Naročnik:	Občina Podlehnik, Podlehnik 9, 2286 Podlehnik
Datum:	Junij, julij 2019
Izdelovalec:	SAPO d.o.o., Pod lipo 15, 8340 Črnomelj
Vodja naloge:	Danijela Kure Kastelc, univ.dipl.ing.arh.
Odgovorni vodja za področje prometa:	Magda Meglič, inž.gradb.
Sodelavec za področje infrastrukture:	Irena Judež, inž gradb.
Sodelavec za področje Prostorskega načrtovanja	Matej Kure, dipl. vizual. umet.

1. UVOD

1.1 Priprava strokovnih podlag in izhodišč

Strokovne podlage in izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta **za enoto urejanja prostora PO5** v Občini Podlehnik (v nadaljnjem besedilu OPPN PO5), so pripravljena kot prva faza postopka priprave OPPN, 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).

Strokovne podlage vsebujejo analizo obstoječih strokovnih podlag in 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 OPPN,
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, upoštevanje nadrejenih aktov in razvojnih ter varstvenih dokumentov,
- potrebne investicije v komunalno opremo,
- okvirne roke priprave OPPN in investicij.

Slika 1: Območje OPPN PO5 – pogled iz dostopne poti na jugu območja



Slika 2: Območje OPPN PO5 – pogled iz ceste Tržec - Podlehnik



1.1.1 Namen in potreba po pripravi OPPN

Potreba po pripravi OPPN izhaja iz potrebe Občine za sprejem izvedbenega akta za območja enote urejanja prostora PO5, v smislu aktivacije površin za razvoj 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.

Demografski trendi staranje prebivalstva narekujejo potrebo po dolgotrajni oskrbi starejših občanov. Število ljudi, ki potrebuje eno od oblik socialnega varstva ali zdravstvene pomoči nenehno narašča. Domovi za starejše so eden od odgovorov na te potrebe, saj s svojimi storitvami omogočajo zdravo in družabno življenje tudi v višji starosti. Zelo pomembno je tudi, da starejši ostanejo v domačem kraju, ohranijo stik s svojci, prijatelji in znanci. Domovi so tako pomembno za zagotavljanje večje psihološke in socialne varnosti starostnikov.

Cilj občine Podlehnik je zagotovitev institucionalnega varstva starejših občanov na območju občine in širše okolice ter pri tem izvajati programe in vsebine, ki bodo prilagojene njihovim potrebam in interesom. Poleg institucionalnega varstva želi občina Podlehnik razvijati tudi programe gerontološke narave, kot so pomoč na domu, varovana stanovanja, dostava toplega obroka na dom in varovanje na daljavo.

Prav tako je pomembno, da občina Podlehnik zagovori nove stanovanjske površine, tako socialna stanovanja, kot tudi parcele za individualno gradnjo (srednja in nizka gostota). Občina Podlehnik se sooča z izrazito razpršenostjo stavbnih zemljišč. Z aktivacijo večje površine za načrtovano strnjeno gradnjo bo omogočena tudi gradnja v osrednjem naselju v občini, kar je racionalno tako z vidika storitev kot tudi z vidika komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč. Območje PO 5 je v neposredni bližini vrtca in šole, v bližini je trgovina, pošta, banka, občina, policijska postaja itd..

1.1.2 Pravna podlaga, hierarhično višji akti

Pravno podlago za pripravo OPPN 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:

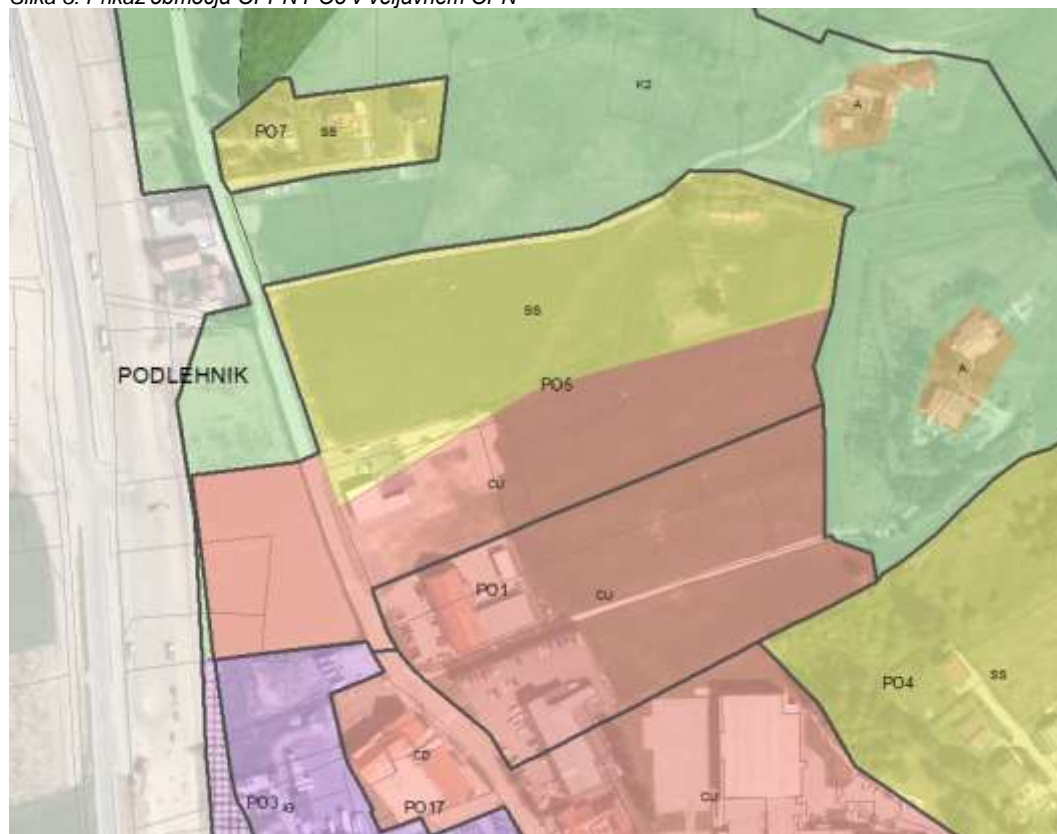
- Uredbo o državnem prostorskem načrtu za odsek avtoceste Draženci–mednarodni mejni prehod Gruškovje (Uradni list RS, št. 75/10, v nadaljevanju DPN AC)

ZUreP-2 v prvem odstavku 119. člena določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejeta 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 OPPN PO5 v veljavnem OPN



OPN za enoto PO5 določa obveznost priprave podrobnega občinskega prostorskega načrta, za katerega veljajo splošna določila odloka (ki se v OPPN še posebej določijo) in podrobni PIP.

Strateški del OPN Podlehnik v 43. členu (koncept razvoja naselja) določa med drugim tudi naslednje usmeritve za razvoj dejavnosti v krajini, ki soupadajo z merili Urbanističnega Načrta Podlehnik:

»(2)... Vzhodni del območja UN obsega center naselja s centralnimi dejavnostmi, šolo, vrtcem, policijsko postajo, kmetijsko zadrugo, trgovskim centrom itd, ter poselitveno območje namenjeno bivanju. Prav tako obsega območje poselitve na pobočju ob cerkvi sv. Marije in sodobnejši del z avtomobilskim servisom na ravnini neposredno ob lokalni cesti Tržec - Podlehnik.«

»(3)... 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.«

»(5) Obravnavano območje se prednostno razvija navznoter na proste površine za gradnjo, izkoristijo se posamezni prazni objekti. Predvidi se manjše zapolnitve poselitve, kjer se objekti prilagajajo gabaritom objektov v neposredni okolici in namenski rabi prostora. Zagotovi se prostorske pogoje za umeščanje centralnih dejavnosti, za stanovanjske dejavnosti z dopolnilnimi dejavnostmi, za umestitev obrtnih in proizvodnih dejavnosti manjšega obsega.«

»(6) Za stanovanjsko gradnjo sta predvideni dve obstoječi območji poselitve, in sicer območje na severnem delu jedra naselja in območje vzhodnega roba jedra naselja. Zaradi velikosti površine se območje ureja s podrobnim prostorskim načrtom, lahko tudi fazno ob celovitih rešitvah za gospodarsko javno infrastrukturo celotnega območja.«

Izvedbeni del – podrobni PIP za EUP:

Oznaka EUP	Ime EUP	Posebni PIP in druga določila
PO 5	Območje na severu;	<p>Za območje se izdelata podrobni prostorski načrt. Območje se nameni bivanju, storitvenim ter poslovnim in družbenim dejavnostim kot dopolnitev obstoječemu upravnemu središču v neposredni bližini. Lokalna cesta Tržec – Podlehnik, ki v rahlem zavoju vodi proti severu, naj ostane hrbtenica območja. Vzdolžno ob njej se na obeh straneh oblikuje poslovno območje, šele v smeri proti severnemu robu naselja sledi stanovanjska pozidava. Glede na razpoložljive površine zemljišč je možno oblikovati poslovno središče z notranjo ploščadjo, kar je primerna razširitev za mirujoči promet in trg. Postavitev posameznih poslovnih objektov naj sledi z daljšo stranico objekta gradbeni liniji, ki jo opredeljujejo obstoječi objekti (policijska postaja, kmetijska zadruga) oziroma os ceste v ospredju. Jasno nakazan mora biti dostop v poslovne prostore; oblikovan naj bo ustrezno posamezni izbrani dejavnosti. Stanovanjske zgradbe so locirane na severnem delu območja. Tipologija objektov je lahko sodobna prostostoječa stanovanjska gradnja, vrstne hiše, hiše v nizu ipd. Predvidena etažnost je (K)+P+M oziroma P+1. Velikost in razmerja parcel, predvidenih za poslovno pozidavo in skupno prometno ureditev, natančneje določi oppn. Individualna obhišna zasaditev mora biti izvedena z avtohtonim rastlinjem. Na mejah med posameznimi lastniškimi parcelami so lahko zasajene žive meje. Na poplavnem delu območja se upošteva omejitve, ki veljajo za poplavna območja. Pri pripravi oppn je treba upoštevati naravne omejitve (NVDP Rogatnica, poplavno območje) in temu primerno predvideti ustrezne tehnične rešitve gradnje in tehnične ukrepe pri možnem razlitju nevarnih snovi. Upoštevati je treba hidrološko hidravlično študijo za odsek avtoceste Draženci – mednarodni mejni prehod Gruškovje (z vsemi sestavnimi deli in dopolnitvami), ki jo je pod številko projekta 302 in št. načrta 7-HS, izdelal DHD d.o.o., december 2009, oziroma elaborat kart razredov poplavne nevarnosti za potrebe sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje občine Podlehnik – spremembe in dopolnitve 2009, ki jih je pod številko projekta 74, izdelal DHD d.o.o., maj 2011.</p>

V območju je so 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.

Določila za poslovni objekt (npr. hotel- 121 gostinske stavbe) so določena v 3. točki 112. člena:

3 Sodobna stanovanjska stavba je prostostoječa ali vrstna enostanovanjska (tudi počitniška) oziroma dvostanovanjska stavba.
Lega
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.
Gabariti:
- tlorisni 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. Dovoli 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. Dovoli se transparentne fasade z uporabo stekla, kovine in lesa. Dovoli 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 omarič 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 ² . Na ostalih območjih višinski gabarit ne sme presegati višine K+P+M oziroma P+1+p, zazidana površina pa praviloma ne 250 m ² . 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.

Dovoli 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. Dovolji 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 vsega 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 energetske objekti. 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. Dovolji se postavitve 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.

DPN AC

Trasa avtoceste načrtovana z omenjenim DPN AC, ki je umeščena v dolino reke Rogatnice, se je naselju Podlehnik povsem približala.

Trasa poteka po koridorju glavne ceste G1-9 (Hajdina /Ptuj/–Gruškovje). Začne se v km 0 + 000 oziroma v km 19 + 850 predhodnega avtocestnega odseka Slivnica–Draženci. Trasa se usmeri proti jugu, poteka ob vzhodni strani farme Draženci, v nadaljevanju skozi vzhodni del naselja Lancova vas, nato ob naselju Tržec, kjer prečka potok Polskava ter potem še reko Dravinjo in potok Rogatnica. V dolini Rogatnice poteka najprej po odprtem prostoru, nato se povsem približa naselju Podlehnik.

Celotno Občino Podlehnik je avtocesta razdelila na vzhodni in zahodni del.

Na območju naselja Podlehnik je na odseku zgrajen eden izmed treh načrtovanih priključkov (Lancova vas, Podlehnik in Zakl) in sicer:

- avtocestni priključek Podlehnik v km 5 + 230 se zgradi v obliki polovične deteljnice, ki jo sestavljajo 4 enopasovne priključne rampe, ki se v dveh nivojskih krožiščih priključijo na deviacijo 0094-1,1-6, ki je odsek vzporedne ceste.

Na območju naselja Podlehnik poteka tudi del vzporedne trase, in sicer se trasa vzporedne ceste začne v naselju Pobrežje na meji Mestne občine Ptuj in Občine Videm. Poteka proti jugu po trasi lokalne ceste LC328241 (Suha veja–Tržec (ribnik)) do priključka Lancova vas. V nadaljevanju poteka po trasi regionalne ceste R3-690 (Majšperk–Jurovci–Tržec–Zg. Leskovec), za naseljem Jurovci pa se usmeri tik ob avtocesto, kjer poteka po novi trasi, prečka Dravinjo in Rogatnico in nato poteka po trasi lokalne ceste LC456411 (Tržec–Podlehnik). Na območju priključka Podlehnik prečka avtocesto in po novi trasi poteka zahodno od avtoceste in tik ob zahodnem platoju oskrbne postaje Podlehnik, naprej pa po trasi regionalne ceste R3-689 (Podlehnik–Žetale–Rogatec).

Slika 4: Priključek na AC, krožišče na cesti Tržec – Podlehnik , predstavlja novo vstopno točko v središče občine



Slika 5: Nadvoz nad AC povezuje vzhodni in zahodni del, Podlehnik z Dežnim, Gorco in naprej



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 : Urbana 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...«

Slika 6: Pogled na območje OPPN ob cesti Tržec - Podlehnik



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 PO1. Pripravljeno so bile tri variante pozidave, ki so povzete a nadaljevanju in so priloga tem strokovnim podlagam z izhodišči:

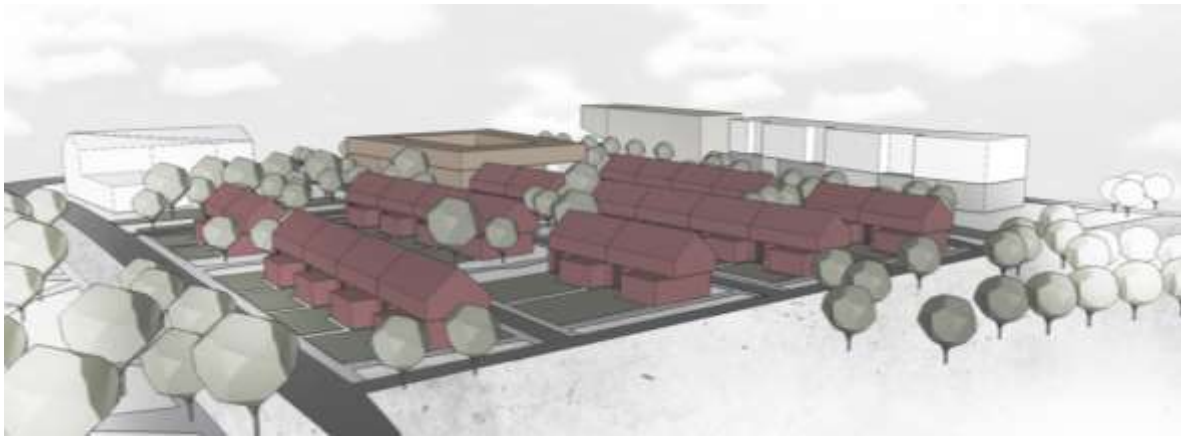
2.2.1 Skupina 1

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 m² in 6 enot z neto površino 145 m², 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 7: 3D prikaz urbanizma – skupina 1



Slika 8: Prikaz zasnove prometa – skupina 1



Slika 9: Prikaz zasnove zelenega sistema –skupina 1



2.2.2 Skupina 2

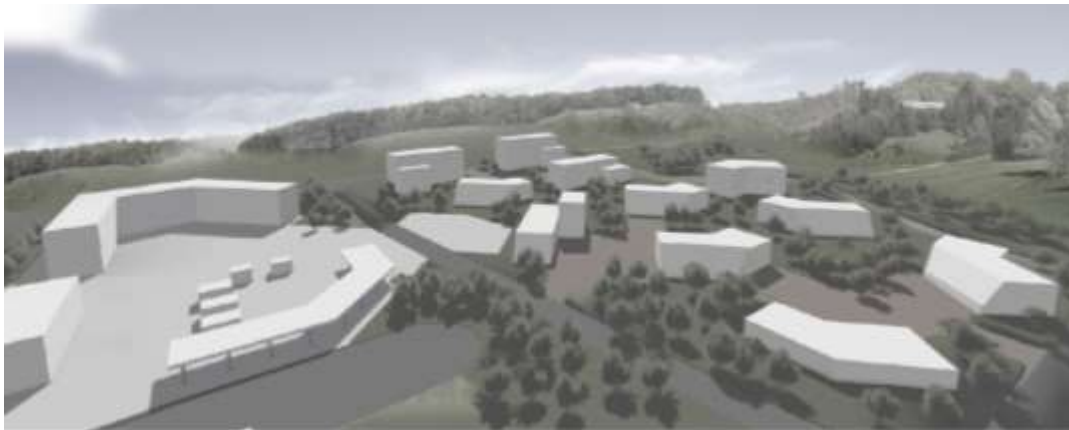
Skupina je predlagala 65 stanovanjskih enot (30 – 80 m²) za različne uporabnike, prostor za parkiranje (65 PM na območju stanovanj in 52 PM na javnem delu). Javni del je pomaknila k glavni dostopni cesti v naselje, za njim pa organizirala stanovanjski del.

- 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 10: Ureditvena situacija – skupina 2



Slika 11: 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 m²) + 2x stanovanje B (80 m²),
 - 1x stanovanje A (60 m²) + 1x stanovanje Ax (75 m²) + 1x stanovanje B (160 m²),
 - 2x stanovanje C (145 m²),
 - 1x stanovanje A (60 m²) + 1x stanovanje B (80 m²) + 1x stanovanje C (145 m²)

Slika 12 Ureditvena situacija – skupina 3



Slika 13: Hotel – skupina 3



Slika 14: 3D prikaz – skupina 3



Slika 15: stanovanjska enota- skupina 3



Slika 16: stanovanjska enota – skupina 3



2.3 Opredelitve območja obravnave

2.3.1 Obstoječe stanje

Območje leži v osrednjem delu naselja Podlehnik, na vstopnem delu v središče naselja. Teren se dviguje proti vzhodu. Zahodno stran območja 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.



Slika 17: Položaj naselja in območje obravnave

Slika 18: Center naselja



Slika 19: Pogled na jedro s trgovino in občino



Slika 20: Pogled na protihrupno ograjo ob avtocesti, v ozadju Gorca- Cerkev sv. Trojice

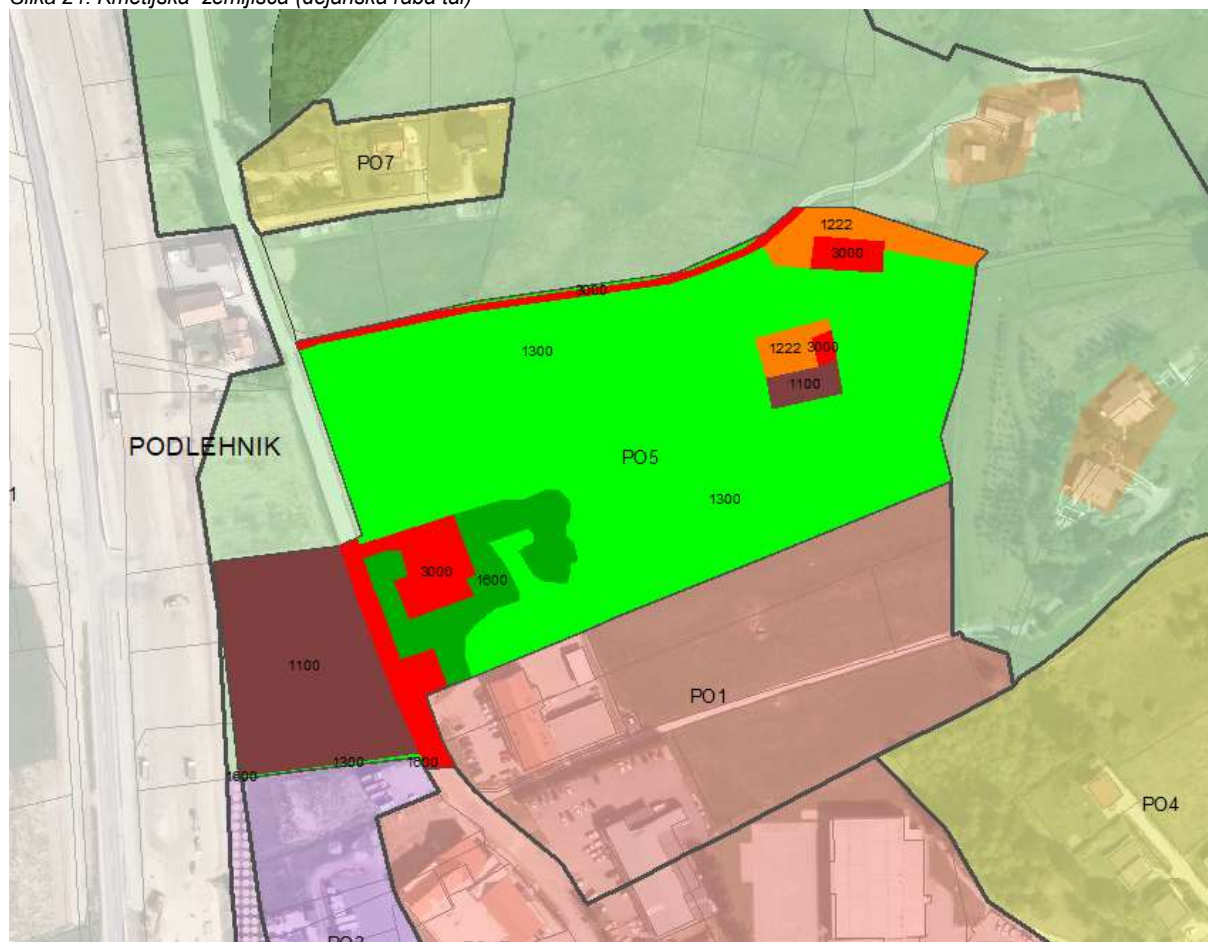


2.3.2 Raba zemljišč

V okviru rabe kmetijskih zemljišč je območje PO 5 opredeljeno kot:

- ID 1100 – Njiva oziroma vrt
- ID 1222 – Ekstentivni oziroma travniški sadovnjak
- ID 1300 - Trajni travnik
- ID 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče
- ID 3000 – Pozidano in sorodno zemljišče

Slika 21: Kmetijska zemljišča (dejanska raba tal)



Slika 22: Travniki na območju obravnave



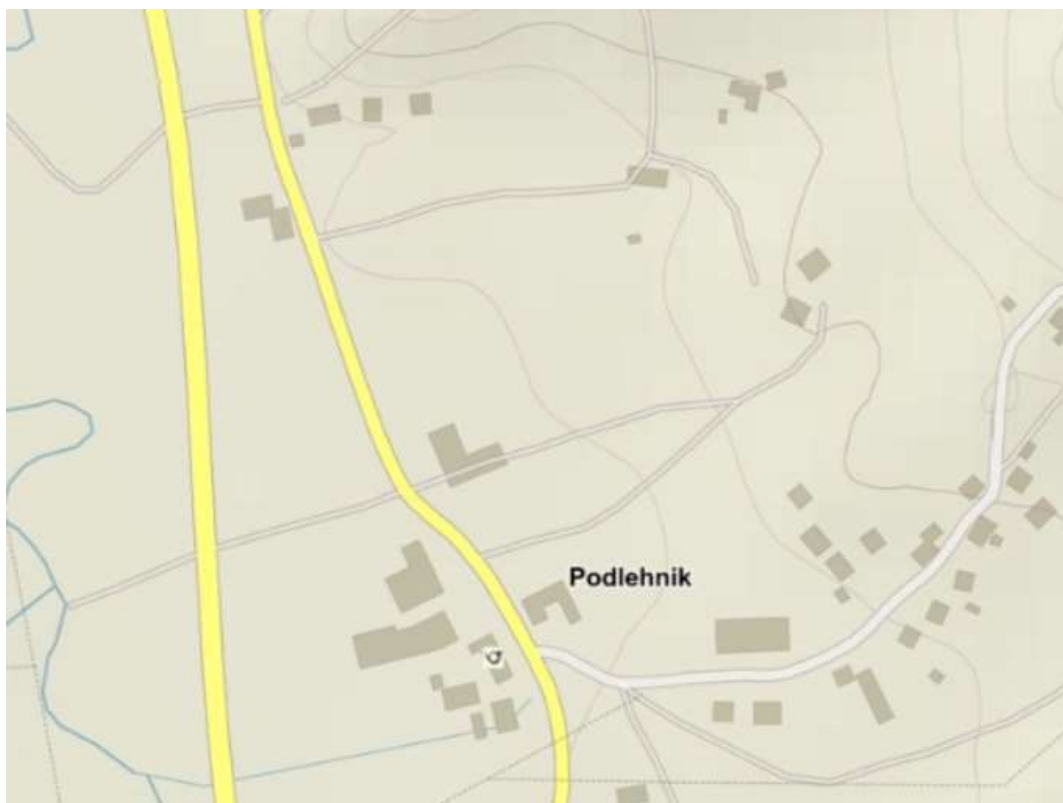
3. NARAVNE IN USTVARJENE SESTAVINE PROSTORA

3.1 Naravne značilnosti

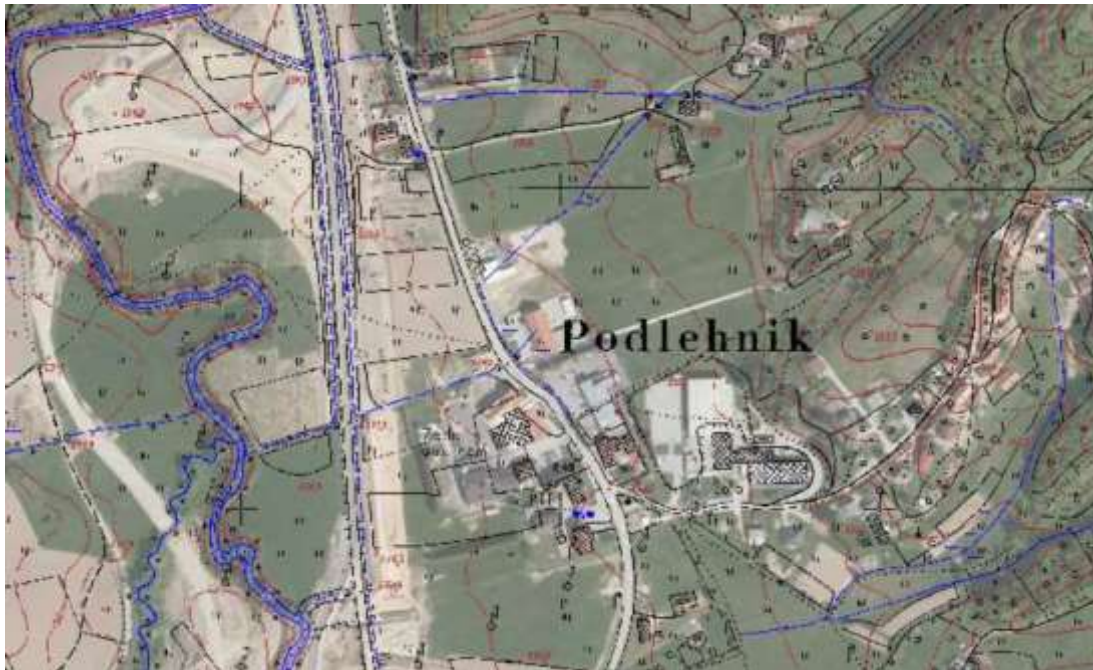
3.1.1 Geomorfološke in hidrološke značilnosti

Območje lokacije je relativno ravno. Teren se počasi dviguje sredine območja oz. od vzhodnega roba območja proti vzhodu.

Slika 23, 24: Topografski načrt



<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 7.5.2019, 8:56



Slika 25: Vodotoki



Vir: 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 OPPN 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 26: Veduta na cerkev Matere božje



Slika 27: Tradicionalni objekt ob vstopu v naselje iz severne strani



3.2.2 Višinski gabariti objektov

Slika 28: Edini večstanovanjski objekt, P + 2



Slika 29: Večja stavbna masa, šola in vrtec



Slika 30: 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 31 : Lokacije registriranih poslovnih subjektov v območju



4 OMEJITVE IN TEŽNJE V PROSTORU

4.1 Državni prostorski načrti v območju

Slika 32: Prikaz poteka DPN



vir: www.geoprostor.net/piso

Slika 33: 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 6 tem izhodiščem.

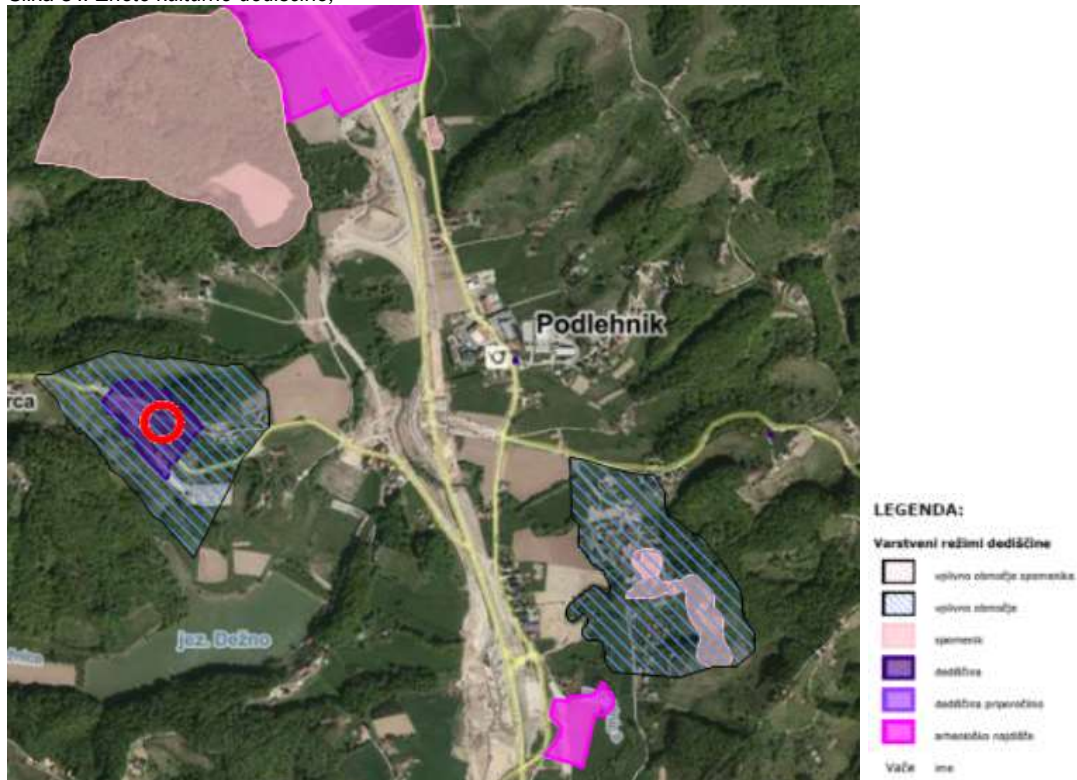
4.2 Varstveni režimi

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 34: Enote kulturne dediščine;



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

Slika 35: Enota kulturne dediščine- Cerkev Matere božje;



4.1.2 Naravne vrednote in varstvo voda

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

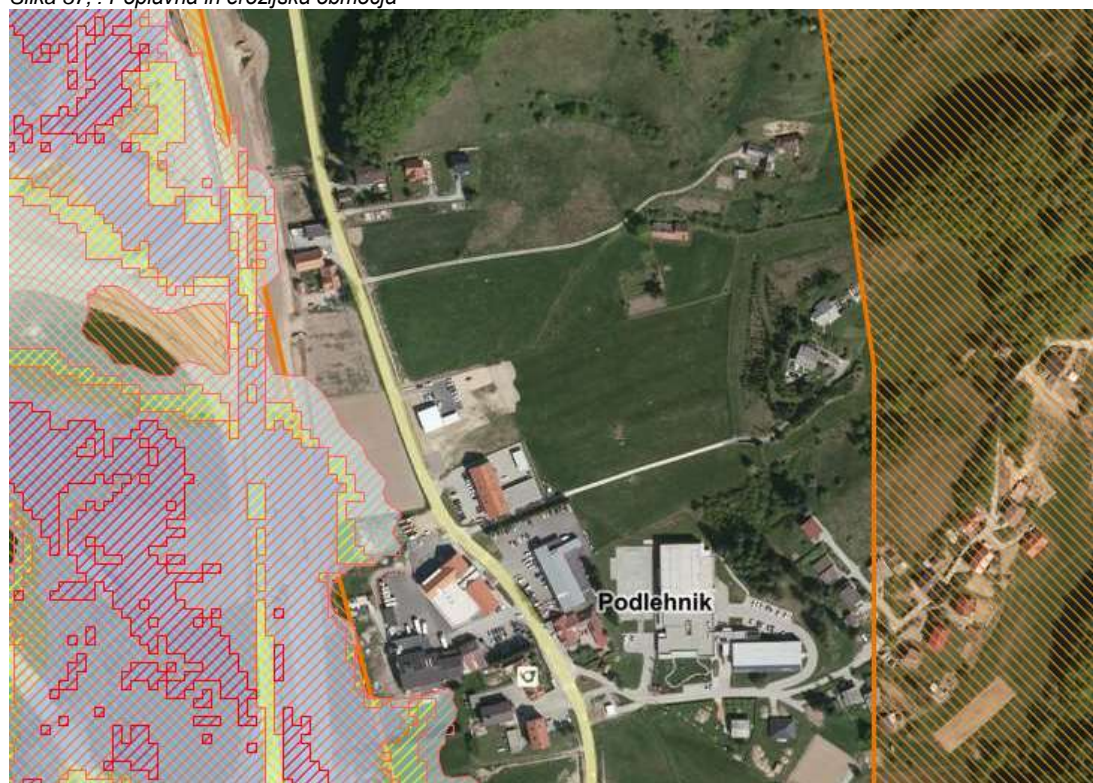
- Rogatnica, desni pritok Dravinje, EŠD: 7536

Slika 36: Enote kulturne dediščine;



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

Slika 37: : 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 38: Prometna infrastruktura v območju



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

Slika 39: Pogled na javno pot, Odcep Bohak, ki se priključuje na lokalno cesto Tržec – Podlehnik



5.2 Vodovod in kanalizacija

Slika 40: 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 41: 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 OPPN. 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 42: TK omrežje



Na območju naselja je zgrajeno telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi za potrebe območje OPPN.

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 OPPN PO5.

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 OPPN

OPPN se pripravlja z namenom graditve medgeneracijskega centra in stanovanjskih kapacitet. 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 OPPN se na pobudo občine vključi tudi parcele do JP 957163, Odcep Topolovec, ki poteka po parceli 257/6, k.o. Podlehnik. V OPPN PO5 se vključi parcelo s parc. št. 257/5, k.o. Podlehnik s površino 2.687 m².

V območje OPPN PO5 se predlaga se umestitev:

- območje za večstanovanjsko(dvostanovanjsko) pozidavo; ureditvena enota na severu (UE A).
- centralno območje (medgeneracijski center, dom starejših občanov, druge oblike bivanja starejših, nastanitveni in gostinski obrati ipd) ; ureditvena enota v osrednjem delu območja (UE B)
- območje prostostoječe ali vrstne stanovanjske pozidave; ureditvena enota na vzhodu, kjer se upošteva omejitve in pogoje gradnje glede erozijski območij (UE C)
- območje namenjeno tržnici ali podobnim centralnim funkcijam naselja; ureditvena enota na zahodu območja v delu katere se upošteva omejitve in pogoje za gradnjo glede na določene razrede poplavne nevarnosti;

Vsa območja se urejajo kot javne oz. poljavne površine, predvidi se zelene ureditve in prostore za peš ter kolesarski promet.

Nadrejeni akti so s predlaganim začetkom načrtovanja OPPN upoštevani, tako podrobna namenska raba, kot tudi PIP. Ureditev območja je skladna z veljavnim OPN Podlehnik, kot hierarhično višjim aktom. V okviru postopka priprave OPPN PO5 se predlog preveri pri ustreznih nosilcih urejanja prostora.

3. potrebne investicije v komunalno opremo

Neposredna okolica območja OPPN 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 OPPN PO5.

Novi komunalni vodi v notranjosti območja se vodijo v cestnem svetu. Investicija v interno cestno omrežje in GJI je potrebna za celovito realizacijo območja, možne pa so tudi fazne rešitve (po enotah urejanja) in začasne rešitve (za stanovanjske enote). 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 OPPN in investicij

Okvirni roki za pripravo OPPN so priloga teh izhodišč.