

OBRAZLOŽITEV USKLAJENEGA PREDLOGA Z OPISOM PROSTORSKE UREDITVE

Razlogi za pričetek postopka:

Občina Žalec je v letu 2012 na podlagi podanih pobud krajanov naselja Levec pričela s postopkom priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Levec (v nadaljevanju OPPN). S strani krajanov je bilo takrat podanih 45 pobud za 82 posegov po gradnji objektov.

Trenutno veljavni zazidalni načrt (katerega izdelava in sprejem segata še v leto 1984) ter kasnejše spremembe in dopolnitve namreč ne omogočajo več nobenih novogradenj objektov in drugih posegov v prostor.

Opis območja:

Območje OPPN se nahaja na skrajnem vzhodnem delu Občine Žalec in zajema naselje Levec, ki se razprostira severno in južno od glavne prometne komunikacije regionalne ceste II. reda Žalec – Celje. Glede na hierarhijo vodilnih naselij v občini Žalec je naselje Levec v občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Žalec opredeljeno kot lokalno središče.

Območje na severu omejuje vodotok Ložnica, na vzhodu občinska meja z mestno občino Celje, na jugu in zahodu pa kmetijska zemljišča.

Območje se nahaja v najožjem in ožjem vodovarstvenem območju (VVO I in VVO II), kot ga opredeljuje Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov za območje Celja in Žalca (Uradni list RS, št. 25/16). Severno od regionalne ceste se območje OPPN nahaja tudi v poplavnem območju in sicer je za to območje opredeljena preostala poplavna nevarnost.

Celotno območje OPPN meri približno 21,8 ha.

Načrtovane prostorske ureditve:

OPPN se nanaša predvsem na določitev urbanističnih, arhitektonskih ter ostalih meril in pogojev za umestitev novih objektov in drugih posegov v prostor. Predvidene so novogradnje objektov v smislu dopolnitev oz. večjih ali manjših zapolnitev na posameznih še prostih površinah območja OPPN ter med obstoječo pozidavo.

Predvidene so tudi druge spremembe in dopolnitve prostorskih ureditev ter spremembe prometne, energetske ter ostale komunalne infrastrukture, ki so potrebne zaradi predvidenih novogradenj.

Načrtovana je novogradnja 54 stanovanjskih stavb, 2 poslovnih stavb, gostinskega objekta, večnamenskega paviljona, vrtca, gasilskega doma, kulturnega doma s športno dvorano, legalizacije stanovanjskih, poslovnih in drugih športnih objektov, prizidave in nadzidave stavb, podana pa je tudi možnost rušitev obstoječih objektov ter njihova nadomestna gradnja.

Skladno s predvidenimi novogradnjami in ostalimi ureditvami se načrtuje tudi rekonstrukcija obstoječih cest oz. gradnja novih cestnih odsekov in gradnja energetske ter ostale komunalne infrastrukture potrebne za realizacijo načrtovanih ureditev.

Cilji OPPN:

S sprejemom OPPN bo lastnikom zemljišč in investitorjem ponovno omogočena novogradnja objektov in drugih posegov v prostor. Z OPPN bodo tako podani vsi pogoji za načrtovane novogradnje in druge posege v prostor ter podana pravna osnova za pridobivanje gradbenih dovoljenj za gradnjo načrtovanih stavb in gradnjo prometne, energetske ter ostale komunalne infrastrukture.

Celovita presoja vplivov na okolje (CPVO):

V postopku priprave in sprejemanja OPPN je Ministrstvo za okolje in prostor odločilo, da je za predmetni prostorski akt (OPPN) potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje. V ta namen je bilo izdelano Okoljsko poročilo.

Zagotavljanje poplavne varnosti:

Zaradi zagotavljanja poplavne varnosti za vse obstoječe in nove posege na poplavnem območju znotraj naselja Levec, je bila izdelana hidrotehnična strokovna podlaga za

zagotavljanje poplavne varnosti. Omenjena strokovna podlaga predlaga optimizacijo v preteklosti že izvedenih ukrepov v smislu nadvišanja obstoječega nasipa ter desnobrežnega betonskega zidu ob Ložnici. Z izvedbo omenjenih ukrepov bo naselje Levec zaščiteno pred pojavom 500-letnih visokih vod Ložnice.

Prav tako so bile za potrebe OPPN SD ZN Levec izdelane še dodatne hidrotehnične strokovne podlage za problematiko lastnih vod (hidravlična analiza padavin) s predlogom ukrepov oz. usmeritev za načrtovanje zunanjih površin, s katerimi je možno bistveno zmanjšati obremenjenost Levca z lastnimi meteornimi vodami ter sočasno zagotoviti ustrezno – neškodljivo umestitev vseh novih ureditev v prostor.

Vključevanje javnosti:

Javnost je bila v postopek priprave OPPN vključena skladno z veljavno zakonodajo. Po začetni fazi zbiranja pobud je bila vključena še v fazi prve in druge javne razgrnitve. V okviru prve javne razgrnitve so bile podane 103 pripombe, od katerih je bilo s strokovnega stališča možno upoštevati ali delno upoštevati 61 pripomb. V okviru ponovne (druge) javne razgrnitve je bilo podanih 28 pripomb, od katerih je bilo s strokovnega stališča možno upoštevati ali delno upoštevati 14 pripomb.

Javnost je bila s sprejetimi stališči župana do vseh pripomb tudi seznanjena skladno z veljavno zakonodajo (50. člen Zakona o prostorskem načrtovanju, ZPNačrt).

Pripravil:
Bojan Iršič
višji svetovalec za urbanizem