

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C) in 16. člena Statuta Občine Lenart (MUV, št. 14/2010 in 8/2011) je Občinski svet Občine Lenart na svoji 6. redni seji dne 14. julija 2011 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del centralne cone v Lenartu v Slovenskih goricah - območje med Mariborsko cesto in ŠRC Polena

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Lenart za območje nove Občine Lenart, v letu 2002 (Ur. l. RS, št. 78/2004), sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del centralne cone v Lenartu v Slovenskih goricah - območje med Mariborsko cesto in ŠRC Polena (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Jezdarska ul. 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2011/OPPN-003, julija 2011.

2. člen

(vsebina odloka)

(1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so obrazložene in grafično prikazane v OPPN, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled pri službi pristojni za urejanje prostora na Občini Lenart.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se načrtujejo ureditve, povezane s centralno cono v Lenartu v Slovenskih goricah - območje med Mariborsko cesto in ŠRC Polena, ki se nahaja zahodno od mesta Lenart v Slovenskih goricah.

(2) Predvidene ureditve:

- izgradnja trgovsko poslovnih oziroma gostinskih objektov
- izgradnja večstanovanjskih objektov
- izgradnja enostanovanjskih objektov
- rekonstrukcija ceste in obstoječega tri-krakega križišča
- izgradnja druge prometne ter potrebne energetske in komunalne infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti, ki jih zahteva izgradnja centralne cone v Lenartu v Slovenskih goricah.

(2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.

(3) Območje z OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele oziroma dele parcel v katastrski občini:

- k.o. Lenart v Slovenskih goricah (532): 428/2, 428/3, 428/4, 429, 434/1, 434/2, 435/1, 436 in 437/11.

(4) Širše območje OPPN, kjer so načrtovane ureditve za vzpostavitev prometne in komunalne gospodarske javne infrastrukture, obsega dele parcel v katastrski občini:

- k.o. Lenart v Slovenskih goricah (532): 331/4, 331/6, 809/1, 816/1, 816/2, 816/3, 816/4, 816/6, 816/7, 816/9, 816/10, 816/11, 816/22 in 1024.

(5) Velikost območja OPPN je cca 3,47 ha.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor)

(1) Ureditveno območje OPPN zajema območje dela centralne cone v Lenartu v Slovenskih goricah - območje med Mariborsko cesto in ŠRC Polena. Zajema območje zelenega pasu, ki leži zahodno od mesta Lenart v Slovenskih goricah. Na severni strani meji na regionalno cesto Pesnica - Lenart - Gornja Radgona (R II-449), na južni strani na območje športno rekreacijskega centra ŠRC Polena, na zahodni in južni strani na staro strugo potoka Globovnica in na vzhodni strani na obstoječe stanovanjsko naselje enodružinskih stavb. Območje je nepozidano in v naravi predstavlja travnike in njive.

(2) Ureditveno območje OPPN je razdeljeno na dva dela in sicer na vzhodno ležeči stanovanjski del, ki predstavlja širitev vzhodnega stanovanjskega naselja in na zahodno ležeči centralno poslovni del, ki predstavlja izgradnjo centralne cone z večstanovanjskimi stavbami in stavbami za poslovne, pisarniške, trgovske, storitvene in gostinske dejavnosti.

(3) Dostop na območje je predviden iz dveh smeri:

- vzhodni del je dostopen preko občinske ceste Ob Poleni in je podaljšek le te,
- zahodni del je dostopen preko obstoječe občinske ceste (Cesta 1), ki vodi do ŠRC Polena. Cesta se rekonstruira in se na severu ureditvenega območja OPPN priključi na regionalno cesto R II-449 Pesnica - Lenart - Gornja Radgona v obliki krožnega križišča.

(4) Ureditveno območje OPPN obravnava:

- na vzhodni strani gradnjo štirih eno ali dvodružinskih stanovanjskih stavb,
- na zahodni strani gradnjo dveh, s cesto medsebojno ločenih kompleksov poslovno trgovsko storitvenih oziroma gostinskih objektov s parkirnimi površinami ter dvema večstanovanjskima blokoma s skupno etažo za parkiranje,
- postavitev mostovža preko stare struge potoka Globovnice.

(5) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven ureditvenega območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra.

6. člen

(opis prostorskih ureditev)

(1) Ureditveno območje OPPN se po vsebini in konceptu pozidave deli na vzhodni stanovanjski in zahodni centralni del. V vzhodnem delu, ki je nadaljevanje vzhodno ležečega stanovanjskega naselja, je predvidena pozidava z eno oziroma dvodružinskimi stanovanjskimi stavbami. Zahodni del se z rekonstrukcijo obstoječe ceste v smeri proti ŠRC Polena razdeli v dve celoti in sicer na "Enoto 1", kjer se nahajajo objekti "A", "B", "C" in dva večstanovanjska objekta ter na "Enoto 2", kjer se nahajata objekta "D" in "E".

(2) Stanovanjski del:

Stanovanjski del leži na skrajni vzhodni strani območja OPPN. Sestavljajo ga štiri eno ali dvodružinske stanovanjske stavbe. Objekti 1, 2, 3 in 4 so pravokotne oblike, objekt 4 je lahko tudi nepravilne oblike (črka L). Vsi objekti so dostopni preko Ceste "3", ki je podaljšek ceste Ob Poleni in se prometno navezujejo izključno preko le te.

(3) Centralni del - "Enota 1":

"Enota 1" leži na vzhodni strani centralnega dela. Sestavljajo jo dimenzijsko večji objekt "A", ki je podolgovate, vendar lomljene oblike, dva manjša pravokotna objekta "B" in "C" ter dva pravokotna večstanovanjska objekta 5 in 6 s skupno etažo za parkiranje. Objekt "A" leži na zahodnem delu "Enote 1" tik ob rekonstruirani Cesti "1", objekta "B" in "C" v sredini "Enote 1", večstanovanjska objekta 5 in 6 s skupno etažo za parkiranje pa na vzhodnem delu "Enote 1" na meji s stanovanjskim delom. Objekti so dostopni preko odcepa iz rekonstruirane Ceste "1" na Cesto "2", ki vodi po severni strani mimo vsakega od njih.

(4) Centralni del - "Enota 2"

"Enota 2" leži na zahodni strani centralnega dela. Sestavljajo jo dimenzijsko večji objekt "D", ki je skoraj kvadratne oblike ter manjši objekt "E", ki je nepravilne oblike. Objekta sta dostopna preko odcepa iz rekonstruirane Ceste "1", ki vodi direktno na območje parkiranja in manipulacije ob objektih.

(5) Parkirne in manipulativne površine za potrebe objektov centralnega dela območja OPPN se nahajajo večinoma na severni strani objektov. Po južni strani objekta "A" poteka manipulacijska prometna površina (Cesta "4"), ki služi za dostavo in intervencijo, hkrati pa tudi za potrebe vzdrževanja vodotoka. Zato je potrebno omenjene ceste in ostale manipulativne površine ob stari strugi Globovnice urediti brez cestnih robnikov oziroma se bo rob ceste preko bankine speljal v teren. Vse ostale površine in posegi so od meje vodnega zemljišča odmaknjeni 5,0 m.

(6) Parkiranje za individualno stanovanjsko pozidavo se vrši v garaži, pod nadstrešnico ali prosto ob posameznem objektu. Parkiranje za potrebe stanovalcev dveh večstanovanjskih stavb se uredi v skupni podzemni etaži za parkiranje, katere območje pozidave in uvozno izvozna rampa sta prikazana na grafičnih prilogah. Parkiranje za obiskovalce se uredi vzhodno od večstanovanjske stavbe 5 in severno od večstanovanjskih stavb 5 in 6 ob Cesti "2".

7. člen

(pogoji za projektiranje in gradnjo)

(1) Enodružinski stanovanjski objekti so prostostoječe stavbe maksimalne etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1) oziroma klet, pritličje in mansarda (K+P+M). Izgradnja kletne etaže je odvisna od želje investitorja in od hidrološko hidravličnih pogojev gradnje. Strehe teh objektov so dvokapne. Dopustna je izvedba frčad in čopov, tudi popolnih.

(2) Večstanovanjska objekta sta prostostoječa objekta s skupno podzemno etažo, ki je namenjena parkiranju in ostalim prostorom za zagotavljanje potrebnih tehničnih, komunikacijskih in uporabnih površin objektov samih. Pri izvedbi kletne etaže je potrebno upoštevati geomehanske in hidrološko hidravlične pogoje gradnje, s projektno dokumentacijo pa predvideti sistem gradnje, ki bo objekte ščitil pred vdorom podtalnice. Strehi teh dveh objektov sta lahko dvokapni, z ali brez frčad, oziroma strehi minimalnega naklona. V primeru

strehe minimalnega naklona je mansardna etaža izvedena tako, da je zamaknjena od zunanje linije fasade, da s tem stanovanja okoli pridobijo tudi pripadajočo manjšo teraso (tako imenovani "penthouse"). Uvozno izvozna klančina v podzemno etažo za parkiranje se nahaja na zahodni strani objekta 6.

(3) Objekti centralnega dela so zasnovani kot prostostoječe stavbe maksimalne etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1). Izgradnja kletne etaže in nadstropja je odvisna od programa in zasnove vsakega posameznega objekta in možnosti zagotovitve potrebnega števila parkirnih mest za dejavnosti, ki se bodo odvijale v posameznem objektu. Pri izvedbi kletnih etaž je potrebno upoštevati zlasti hidrološko hidravlične pogoje gradnje, še posebno za objekta "D" in "E", ki se nahajata znotraj območja poplavne nevarnosti potoka Globovnica.

(4) Natančna lega, oblika in velikost predvidenih objektov je razvidna iz grafične priloge 4.1 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji – Zazidalna situacija z zelenimi površinami.

(5) Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz grafičnih načrtov. Regulacijski element je območje odstopanj - širitve, ki je prikazano s prekinjeno črto in predstavlja linijo območja, znotraj katerega se lahko umestijo posamezni objekti, se premikajo, povečujejo in zmanjšujejo glede na dopustna odstopanja.

(6) Natančna oblika, velikost in pozicija vsakega posameznega objekta se določi s projektno dokumentacijo. V primeru izvedbe kletne etaže se s projektno dokumentacijo za vsak posamezen objekt predvidi sistem gradnje, ki bo objekte ščitil pred vdorom podtalnice.

(7) Postavitev ograj: med posameznimi parcelami se lahko s soglasjem sosedra gradijo na parcelni meji, sicer v skladu z veljavnim občinskim odlokom. Vse ograje morajo biti od meje vodnega zemljišča oziroma od zgornjega roba brežine vodotoka odmaknjene minimalno 5,00 m.

8. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

(1) Podrobnejši pogoji za vzpostavitev manipulativnih, zelenih in drugih površin znotraj ureditvenega območja so razvidne iz grafične priloge 4.1 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji - Zazidalna situacija z zelenimi površinami. Ureditev je zarisana načelno, natančneje se opredeli v projektni dokumentaciji.

(2) Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtih površin. Ob večstanovanjskih objektih se uredi vsaj eno otroško igrišče, preostale površine so zelene s potrebnimi potezami za dostope in intervencijo.

(3) Ob stari strugi potoka Globovnica se ohrani intenzivna ozelenitev. Za zasaditev zelenih površin se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne ter travne in zeliščne vrste.

9. člen

(pogoji glede obstoječih objektov na območju OPPN)

(1) Na območju OPPN ni evidentiranih obstoječih objektov. Stanje je razvidno iz grafične priloge 2.1 Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

(2) Za obstoječe objekte, zgrajene na podlagi pravnomočnih dovoljenj, veljajo pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov, kot so opredeljeni v 10. členu tega odloka.

10. člen

(vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

(1) Območje je opredeljeno kot ureditveno območja naselja. Površine so namenjene stanovanjskim dejavnostim. Po namenski rabi je pretežno centralno območje in območje za šport. Vrste dopustnih dejavnosti poleg stanovanjskih, ki se dopuščajo:

- trgovske, skladiščne, servisne, poslovne, upravne, storitvene, gostinske in izobraževalne.

(2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- nadzidave in dozidave novih objektov in naprav do opredeljenih gabaritov iz 7. člena in dopustnih odstopanj kot so opredeljena v 34., 35., 36., in 37. členu odloka,
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
- adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja novih objektov,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v okviru določil 11. člena tega odloka.

(3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- Stanovanjske stavbe:
 - eno in dvostanovanjske stavbe,
 - večstanovanjske stavbe.

- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 11. člena tega odloka,
 - gostinske stavbe,
 - upravne in pisarniške stavbe,
 - trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti,
 - garažne stavbe (garaže in pokrita parkirišča, kolesarnice ipd.),
 - stavbe splošnega družbenega pomena.
- Objekti transportne infrastrukture:
 - ceste, mostovi, viadukti, predori in podhodi.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
 - distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.
- Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas,
 - drugi gradbeni inženirski objekti.

11. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka.

(2) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- Nezahtevni objekti:
 - objekti za lastne potrebe (drvarnica, garaža, steklenjak, uta, lopa, bazen, utrjene dovozne poti in dvorišča),
 - ograje,
 - škarpe in podporni zidovi,
 - pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza, antenski drog, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, pomožni objekti vodne infrastrukture, mala komunalna čistilna naprava),
 - spominska obeležja.
- Enostavni objekti:
 - objekti za lastne potrebe,
 - pomožni infrastrukturni objekti:
 - pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, varovalne in protihrupne ograje),
 - pomožni energetski objekti (razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za UNP),
 - pomožni komunalni objekti,
 - začasni objekti,
 - spominska obeležja,
 - urbana oprema (kolesarnica z nadstreškom, transparent, skulptura, vodnjak oziroma okrasni bazen, obešanka na drogu, objekt za oglaševanje).

(3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,50 m. Bližje oziroma na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

(4) Vsi nezahtevni in enostavni objekti, kot tudi stanovanjski objekti, morajo biti od vodnega sveta odmaknjeni minimalno 5,0 m.

(5) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanja prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja ter vzdrževanja stare struge Globovnice. Pod pojmom urbane opreme so v odloku opredeljene klopi, otroška in športna igrišča, nadstreški, parkirni sistemi za kolesa, koši in ograde za smeti, informacijske table, piloni, nabiralniki, transparenti, obešanke, skulpture, vodnjaki ipd.

(6) Postavitev ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Ograje, tudi žive meje, ne smejo presegati maksimalne višine 1,80 m.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

12. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine. Dostop do območja je predviden z rekonstrukcijo regionalne ceste R II-449 Pesnica - Lenart - Gornja Radgona vzdolž severne strani in z rekonstrukcijo obstoječe občinske ceste, ki poteka iz severa proti jugu iz regionalne ceste R II-449 na območje ŠRC Polena.

(2) Intervencija in dostava bo zagotovljena preko občinske ceste na območje "Enot 1" in "2", znotraj le teh pa iz vseh notranjih prometnih in manipulativnih površin. Intervencija in dostava stanovanjskega dela OPPN bo zagotovljena preko podaljška obstoječe občinske ceste Ob Poleni.

(3) Vse povozne, pohodne in manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda, ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

(4) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjeni pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

(5) Kinematični elementi v križiščih na glavni cesti morajo omogočati prevoznost tipičnemu vozilu, to je tovornjak s priklopnikom oziroma vlačilec.

(6) Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb.

13. člen

(prometno omrežje)

(1) Cestno omrežje ureditvenega območja OPPN sestavljajo:

- rekonstrukcija dela regionalne ceste R II-449 Pesnica - Lenart - Gornja Radgona vključno z ureditvijo krožnega križišča.

Rešitve so predmet posebne (ločene) projektne dokumentacije, izvedba je obvezujoča kot poseg izven meje OPPN.

- rekonstrukcija obstoječe občinske ceste v zahodnem delu centralnega dela območja OPPN, ki se poimenuje Cesta "1" in poteka v smeri sever - jug, kjer se priključi na obstoječi most, ki vodi na območje ŠRC Polena. Ta cesta je predmet obdelave OPPN.
- interna dovozna cesta na vzhodni strani stanovanjskega dela območja OPPN, ki se poimenuje Cesta "3" in je nadaljevanje obstoječe občinske ceste Ob Poleni. Le ta na meji s centralnim delom OPPN preide v Cesto "2", vendar se njuna fizična pretočnost onemogoči s postavitvijo konfinov.

(2) Na regionalni cesti na mestu sedanjega "T" križišča v km 13+564,00 je potrebno izgraditi novo krožno križišče (krožišče) z elementi za prevoz tipičnega vozila - tovornjaka s priklopnikom (vlačilec) ter navezavo na zahodno, vzhodno in južno stran (smer) krožišča. Regionalna cesta ima vozišče širine 7,00 m (2 x 3,50 m) in obstoječ pločnik ob južni strani v širini 2,65 m z označeno kolesarsko stezo.

(3) Na Cesti "1" so elementi naslednji:

- vozišče	2 x 3,50 m	7,00 m
- pločnik	2 x 2,00 m	4,00 m
	Skupaj:	11,00 m

(4) Na Cesti "2" so elementi:

- vozišče	2 x 3,00 m	6,00 m
- pločnik	1 x 1,60 m (delno)	1,60 m
	Skupaj:	7,60 m
- pločnik pred objektom "A"		2,50 m

(5) Na Cesti "3" z elementi:

- vozišče	2 x 3,00 m	6,00 m
- pločnik	1 x 1,60 m (delno)	1,60 m
	Skupaj:	7,60 m

(6) Platoji za parkiranje in manipulacijo so predvideni v okviru razpoložljivega prostora predvsem ob severni strani predvidenih objektov v centralnem delu OPPN.

(7) Površine za dostavo potekajo predvsem po južni in vzhodni strani objekta "A" ter po južni in zahodni strani objekta "D". V ta namen je opredeljena Cesta "4", ki poteka ob južni in vzhodni strani objekta "A" ter se na zahodnem koncu priključuje na Cesto "1", na severovzhodnem koncu pa na Cesto "2".

(8) V prometnem smislu je prednostna smer regionalna cesta R II-449, na katero se občinska dovozna Cesta "1" prometno podrejeno priključuje. Podrejena sta tudi priključka Ceste "2" in "4" na Cesto "1" ter priključek Ceste "4" na Cesto "2".

14. člen

(parkirne in manipulativne površine)

(1) Parkiranje v območju centralnega dela OPPN je predvideno na ploščadih, ki so namenjene območju parkiranja in manipulacije in se praviloma nahajajo na severni strani objektov. Za potrebe poslovnih, trgovskih, storitvenih in gostinskih prostorov se zagotovi min. 1PM/30 m² poslovnih ali prodajnih površin oziroma 1PM/4 sedeže.

(2) Parkiranje za posamezno enodružinsko stanovanjsko enoto (stanovalce) je zagotovljeno v sklopu lastne zemljiške parcele po kriteriju 2 PM/stanovanjsko enoto. Parkiranje za večstanovanjska objekta se zagotavlja v skupni podzemni etaži za parkiranje po kriteriju 1,5PM/stanovanjsko enoto. Uvoz (izvoz) je predviden ob zahodni strani večstanovanjskih objektov z ustrezno klančino (rampo) in priključitvijo na Cesto "2". Za obiskovalce so parkirna mesta predvidena vzhodno (7 PM) in južno (8 PM) ob interni dostopni Cesti "2".

(3) Površine za mirujoči promet so razvidne iz grafične priloge 4.3 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji - Prometno tehnična situacija.

(4) Površine za mirujoči promet se v času športnih in kulturnih prireditev na območju Športno rekreacijskega centra Polena uporabljajo tudi za potrebe zagotavljanja parkiranja obiskovalcev le teh.

15. člen

(pešci in kolesarji)

(1) V območju krožišča so pešci in kolesarji vodeni ločeno od vozišča ter smiselno navezani na obstoječo ureditev ob južni strani vozišča regionalne ceste.

(2) Na severni strani regionalne ceste je predvidena talna in vertikalna označba za kolesarje in pešce na obstoječi asfaltirani dovozni poti z navezavo na novo ureditev v krožišču.

16. člen

(javni prevoz)

(1) Javni prevoz potnikov se odvija po regionalni cesti R II-449. Najbližje postajališče javnega prevoza (avtobusa) se nahaja v 5 minutnem radiju dostopnosti (cca 300 m).

17. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

(1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje, ko bo v skladu z veljavno zakonodajo in podzakonskimi predpisi na celotnem območju OPPN oz. v primeru etapnosti gradnje na zaključeni funkcionalni enoti izgrajena z OPPN predvidena gospodarska javna infrastruktura. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.

(2) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve. Koncept priključevanja na komunalno in energetske omrežje je povzet po izdelanih idejnih zasnovah ob upoštevanju pogojev posameznih upravljavcev. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, zaradi česar so dopustna odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, zasnove, način priključevanja, etapnost izvedbe), ki so strokovno utemeljena ali so posledica težav pri pridobivanju zemljišč, vzpostavitvi ustreznega komunalnega reda ter so usklajene s posameznimi upravljavci opreme.

(3) Dopustna je etapna in začasna izvedba.

18. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Za zagotovitev oskrbe območja OPPN s pitno vodo je potrebno:

- izgraditi nove ustrezno dimenzionirane vodovodne cevovode v Mariborski cesti in v dovoznih cestah,
- za priključitev posameznih objektov izvesti nove ustrezno dimenzionirane priključke.

(2) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z upravljavcem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazni izvedbi, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti projektne pogoje in nato še soglasje upravljavca.

19. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Za odvodnjavanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod se izgradi ločen sistem kanalizacijskega omrežja.

(2) Komunalne odpadne vode se odvodnjavajo s kanalizacijskim zbiralnikom na katerega se priključujejo vsi objekti. Preko črpališča se po tlačnem vodu vse komunalne odpadne vode prečrpavajo na obstoječo kanalizacijo. Končna dispozicija komunalnih odpadnih vod je na centralni čistilni napravi Lenart. Natančna točka priključevanja na obstoječo kanalizacijo se določi v projektni dokumentaciji in v sodelovanju z upravljavcem omrežja.

(3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin (s ceste, parkirišča...) in streh se odvajajo s padavinsko kanalizacijo. Predvidena sta dva sistema, ki se zaključita z lovilcem olj in izpustom v staro strugo Globovnice v skladu s pogoji upravljavca. Izvesti je potrebno lovilca olj, ki ustrezata normativom SIST EN 858-2.

20. člen

(vodnogospodarske ureditve)

- (1) Vse odpadne vode morajo biti priključene na javni kanalizacijski sistem.
- (2) Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje vseh odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in podzakonske predpise ter veljavni občinski odlok, ki določajo način odvajanja in čiščenja odpadnih voda.
- (3) Za izvedbo odvodnje odpadnih vod v staro strugo Globovnice je potrebno preveriti prevodnost vodotoka in možnost odvoda teh voda v staro strugo Globovnice.
- (4) Izpusti meteornih vod v vodotok morajo biti izvedeni tako, da je izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne sme segati v svetli profil vodotoka. Opremi se s protipovratno zaklopko. Območje iztoka struge vodotoka mora biti ustrezno zavarovano pred vodno erozijo.
- (5) Tla v garaži morajo biti brez talnih izpustov direktno v tla. Talni izpusti garaž se izvedejo z odvodnjavanjem odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v ločen sistem odpadne kanalizacije.
- (6) Iz izdelane hidrološko hidravlične presoje (Higra d.o.o., št. 898/10, maj 2010) in izračunane gladine pri vrednosti pretoka vode s povratno dobo 100 let (Q100) izhaja, da območje centralne cone in ŠRC Polene ni ogroženo pred poplavami visokih vod Q100. V območju med profili PR4 in PR7 je potrebno krono nasipa korigirati, da bo varnostna višina visoke vode Q100 po nadvišanju znašala 50 - 60 cm.
- (7) Nadvišanje nasipa ob Globovnici se mora izvesti pred vsemi drugimi posegi na območju OPPN.
- (8) Ureditev mostovža preko vodnega zemljišča se izvede kot objekt javne infrastrukture. Pri tem je potrebno načrtovati zavarovanje na prehodih konstrukcije mostu v strugo vodotoka in na prehodih iz urejenega odseka struge v naravni odsek struge vodotoka. Izdelava se projektna dokumentacija, ureditev struge pa ne sme poslabšati obstoječih pretočnih razmer vodotoka.
- (9) Investitor mora pri naslovnem organu po končanem projektiranju in pred izgradnjo infrastrukture in objektov pridobiti vodno soglasje.

21. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za napajanje območja zahodnega centralnega dela OPPN z električno energijo je potrebno zgraditi novo TP ustrezne moči. Lokacija TP se predvidi v sklopu ureditve območja. Napajanje vzhodnega stanovanjskega dela OPPN z električno energijo bo možno s priključitvijo na obstoječe NN omrežje.

(2) Za vključitev predvidene TP Lenart 11 v obstoječe elektroenergetsko SN 20 kV omrežje je potrebno izvesti vključitev v obstoječi SN 20 kV kablovod TP Lenart 4 - TP Lenart 2 (k-258) s SN 20 kV kablovodom v neposredni bližini obstoječe TP Lenart 4.

(3) Prvi SN 20 kV kablovod bo speljan v obstoječo TP Lenart 4, drugi SN 20 kV kablovod bo spojen z obstoječim SN 20 kablovodom TP Lenart 4 - TP Lenart 2 .

(4) V ureditvenem območju OPPN se izvede javna razsvetljava zunanjih površin. Oprema javne razsvetljave se izvede skladno s standardi in tipizacijo v Občini Lenart ob upoštevanju predpisov s področja svetlobnega onesnaževanja.

(5) Za vse predvidene posege bo potrebno pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo in urediti služnostne pogodbe za zemljišča, po katerih bodo potekali predvideni posegi. Pri lociranju novih objektov bo potrebno upoštevati varovalne koridorje, oziroma zaščitne ukrepe, ki jih predpiše upravljavec prisotne energetske infrastrukture. Obstoječe elektroenergetske vode in objekte na terenu je po potrebi potrebno zamenjati skladno z veljavno zakonodajo in standardizacijo.

22. člen

(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

(1) Pri lociranju novih objektov je potrebno upoštevati trase obstoječih TK in CATV vodov ter varovalne koridorje, odmike oziroma zaščitne ukrepe, ki jih predpiše upravljavec prisotnega TK oz. CATV omrežja.

(2) Območje se naveže na obstoječe telekomunikacijsko omrežje v križišču Mariborske ceste in Ulice heroja Lacka. V Mariborski cesti je potrebno izgraditi ustrezno dovodno in zaščitno TK kanalizacijo do območja obdelave. Po območju obdelave je potrebno izgraditi ustrezno TK kanalizacijo s priključki do posameznih objektov.

(3) Območje se naveže na obstoječe kabelsko omrežje, kar se zagotovi z izgradnjo ustrezne cevne kabelske kanalizacije, v katero je možno uvleči ustrezno kabelsko in optično omrežje.

(4) Za novogradnjo in zaščito obstoječega TK omrežja mora biti izdelana projektna dokumentacija. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti soglasje Telekoma Slovenije d.d. k projektnim rešitvam. Za telekomunikacijsko omrežje je potrebno smiselno upoštevati izdane smernice Telekoma 1884/2010-MB-IV.

23. člen

(plinovodno omrežje)

(1) Na območju ni javnega distribucijskega plinovodnega omrežja.

(2) Potrebe za oskrbo s plinom se zagotovijo iz rezervoarjev na lastnih zemljiških parcelah.

24. člen

(ogrevanje)

(1) Ogrevanje stavbe je urejeno preko omrežja daljinskega ogrevanja; v kolikor zaradi ekonomskih in pravnih zadržkov omrežja daljinskega ogrevanja ne bo mogoče zgraditi, je ogrevanje stavbe lahko urejeno individualno. Za individualno ogrevanje so dopustne naslednje vrste goriv: zemeljski plin, utekočinjeni naftni plin, ekstra lahko kurilno olje, sekanci. Cisterne morajo biti vkopane v zemljinu skladno z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Skladiščenje kurilnega olja je potrebno predvideti znotraj samega objekta.

(2) Dopustna je izvedba alternativnih načinov ogrevanja (izkoriščanje sončne energije, sistemi ogrevanja s toplotno črpalko, ipd.). V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko voda-voda (toplotni vir je podtalna voda) ali geosondo, za kar je potrebno izvesti vrtino (toplotni vir je vertikalna zemeljska sonda), si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. Vodno dovoljenje je potrebno pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Za izvedbo vrtine in toplotne črpalke je potrebno pridobiti ločeno vodno soglasje.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

25. člen

(kulturna dediščina)

(1) Na ureditvenem območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine. Predhodne arheološke raziskave se po potrebi opravijo pred posegi v prostor. Obseg predhodnih arheoloških raziskav opredeli pristojna javna služba. Za izvedbo arheološke raziskave je potrebno pridobiti kulturno varstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

(2) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora. O dinamiki del je potrebno pisno obvestiti ZVKDS OE Maribor vsaj 10 dni pred začetkom zemeljskih del.

(3) V skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine je ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki investitorja/lastnika zemljišča/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo nepoškodovano na mestu odkritja zavaruje in o tem takoj obvesti pristojno enoto ZVKD.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

26. člen

(varstvo zraka)

(1) Skladno s Sklepom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku (Ur. l. RS, št. 72/2003) se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

(2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

27. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/2005) se ureditveno območje OPPN nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(3) Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

28. člen

(varstvo vodnih virov)

(1) Ureditveno območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij zajetij pitne vode in izven poplavnih območij vodotoka Globovnica.

(2) Pri posegih in ureditvah na vodnem in priobalnem zemljišču:

- Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z ograjo, morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine odvodnika, 5,00 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je potrebno v projektni dokumentaciji označiti.

- Na vodnem in priobalnem zemljišču so dovoljeni posegi, ki so opredeljeni v veljavni zakonodaji s področja urejanja in varovanja voda.
- (3) Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati naslednje:
- Vse odpadne komunalne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, če le ta obstaja. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter ločeno za odpadne komunalne in padavinske vode.
 - Čiste padavinske vode enostanovanjskih objektov je možno, v kolikor ne obstaja možnost priključitve na kanalizacijski sistem, prioriteto ponikati. Pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa vsaj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa voditi razpršeno po terenu tako, da ne bo povzročeno plazenje in erozija tal.
 - Čiste padavinske vode centralnega dela OPPN in večstanovanjskih objektov je potrebno, v kolikor ne obstaja možnost priključitve na kanalizacijski sistem, prioriteto odvajati v bližnji vodotok stare struge Globovnice.
 - Odpadne vode s cest in manipulativnih površin morajo biti obvezno speljane po vodotesnem sistemu preko lovilcev olj.
 - Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij se predvidi na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšaj hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Potrebno je predvideti zadrževanje le-teh z zatravitvami, travnimi ploščami, zadrževalnimi bazeni ipd.
 - Pri odvajanju in čiščenju padavinskih in odpadnih komunalnih voda je potrebno upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.
- (4) Pri graditvi objektov in izpolnjevanju pogojev pred pričetkom gradnje:
- Izkopi niso dovoljeni, če niso izdelani več kakor 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
 - Tla v podzemnih garažah morajo biti načrtovana brez talnih izpustov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilcev olj in usedalnikov v kanalizacijo za padavinske vode.
 - Način graditve in organizacija gradbišča tako, da graditev ne ogroža zalog pitne voda, mora biti prikazan v elaboratu ureditve gradbišča, ki je del projektne dokumentacije za graditev objekta. Izcedne in odpadne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode.
- (5) Za uporabo toplotnih virov za ogrevanje je potrebno upoštevati naslednje:
- V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda (toplotni vir je podtalna voda) ali geosondo, za kar je potrebno izvesti vrtino (toplotni vir je vertikalna zemeljska sonda), si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. Vodno dovoljenje je potrebno pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Za izvedbo vrtine in toplotne črpalke je potrebno pridobiti ločeno vodno soglasje.
 - Pri skladiščenju energentov in uporabi toplotnih virov za ogrevanje je potrebno upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.

29. člen

(ohranjanje narave)

Na območju predmetnega OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

30. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši skladno z veljavno zakonodajo, določili občinskega odloka s področja ravnanja s komunalnimi odpadki na območju Občine Lenart.

(2) Ureditev odjemnega mesta za odpadke (ekološki otok) je razvidna iz grafičnih prilog 4.1 in 4.2.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

31. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Ureditveno območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena. Osrednji in vzhodni del območja OPPN se nahaja izven območja poplavne ogroženosti. Skrajni zahodni del območja OPPN se nahaja na območju poplav vodotoka Globovnica. Zaradi te ogroženosti je potrebno v območju med profili PR4 in PR7 korigirati krono nasipa, da bo varnostna višina visoke vode Q100 po nadvišanju znašala 50 - 60 cm (v skladu z izdelano hidrološko hidravlično presojo, ki jo je izdelala Higma d.o.o., št. projekta 898/10, maj 2010). V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo. S projektno dokumentacijo se predvidi sistem gradnje, ki bo objekte ščitil pred vdorom podtalnice.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje. Pri gradnji stavb je potrebna ojačitev prve plošče.

(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

32. člen

(varstvom pred požarom)

(1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.

(2) Nekatero načrtovane stavbe centralnega dela območja OPPN se uvrščajo med požarno zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta Zasnova požarne varnosti, ki na kratek in pregleden način določa potrebne ukrepe, povezane s/z:

- širjenjem požara na sosednje objekte,
- nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah,
- evakuacijskimi potmi in sistemi za javljanje in alarmiranje,
- napravami za gašenje in dostopom gasilcev.

Študija oziroma zasnova požarne varnosti sta sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine študije požarne varnosti oziroma zasnove požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta.

(3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavlec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

(4) Za zagotavljanje minimalnih odmikov in omejitve širjenja požara pri objektih so potrebni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve in drugi ukrepi), ki bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

(5) Intervencija in dostava bo zagotovljena preko rekonstruirane dovozne ceste na zahodni strani ter dostopne interne ceste in intervencijskih poti znotraj ureditvenega območja. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

33. člen

(etapnost gradnje)

(1) Vse predmetne ureditve se lahko izvajajo v eni ali več etapah, pri čemer je vsaka etapa zaključena funkcionalna enota.

(2) V območju med profili PR4 in PR7 je potrebno krono nasipa korigirati, da bo varnostna višina visoke vode Q100 po nadvišanju znašala 50 - 60 cm (Higra d.o.o., št. 898/10, maj 2010). Nadvišanje nasipa ob Globovnici se mora izvesti pred vsemi drugimi posegi na območju centralnega dela OPPN.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

34. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

(1) Pri uresnitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določijo. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov.

(4) Odstopanja pri komunalnem in energetskem urejanju, če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma postavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

(5) Dovoljena so odstopanja od zarisanih količbenih točk objektov in predloga parcelacije v okviru dopustnih odstopanj.

35. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov)

(1) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih stavb v centralnem delu območja je znotraj območja odstopanj - širitve, ki je v grafičnih načrtih prikazano s prekinjeno črto. Znotraj tega območja je možna povečava in pomanjšava posameznega objekta in izvedba balkonov, nadstrešnic, vetrolovov in podobno. Izven tega območja je možna postavitev nadstrešnic, balkonov, vetrolovov, napuščev in podobno do + 1,0 m, pri čemer je potrebno upoštevati trase in rajdne kroge cestišča in višine tovornih vozil, ki bodo vozili na območje OPPN.

(2) Dopustna je postavitev dveh večstanovanjskih objektov tako, da sta kljub zarisu v grafičnih prilogah oba orientirana v isto smer, območji odstopanj - širitve pa se temu primerno obrneta oziroma prilagodita. Izven območja odstopanj - širitve pri večstanovanjskih objektih je možna postavitev nadstrešnic, balkonov, vetrolovov, napuščev in podobno do + 2,0 m.

(3) Dopustno je odstopanje od tlorisnih gabaritov in oblike predvidenih eno ali dvostanovanjskih stavb znotraj območja odstopanj - širitve. Izven območja odstopanj - širitve objektov je dopustna izvedba balkonov, napuščev, nadstrešnic, vetrolovov, zunanjih stopnic in podobno.

(4) Preseganje višinskih gabaritov je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...). V kolikor dopuščajo geotehnični in hidrološko hidravlični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna izgradnja ene ali več kletnih etaž.

(5) Drugačna oblika, velikost in lega vsakega posameznega objekta se določi s projektno dokumentacijo.

36. člen

(odstopanja glede prometne ureditve)

(1) Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.

(2) Mikrolokacije in obliko parkiranja ter natančno število parkirnih mest se opredeli v projektni dokumentaciji.

(3) Mikrolokacija in oblika ter velikost uvozno - izvozne klančine v podzemno etažo za parkiranje se opredeli v projektni dokumentaciji.

37. člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

(1) Dopustna so odstopanja od rešitev, opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanju veljavne zakonodaje in predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

38. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

(1) Za vzdrževalna dela, adaptacije, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

(2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

(3) Vzdrževanje vseh zelenih površin se vrši v skladu z odlokom, ki ureja zelene površine v Občini Lenart.

39. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

(1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

(2) Za vse predvidene posege je potrebno pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo in urediti služnostne pogodbe za zemljišča, po katerih bodo potekali predvideni posegi. Pri lociranju novih objektov je potrebno upoštevati kataster obstoječih infrastrukturnih objektov in naprav, varovalne koridorje, oziroma zaščitne ukrepe, ki jih predpiše upravljavec prisotne energetske in komunalne infrastrukture. Obstoječe energetske in komunalne vode in objekte na terenu je po potrebi potrebno zamenjati v skladu z veljavno zakonodajo in standardizacijo.

(3) Pred začetkom gradnje mora investitor pridobiti geotehnične pogoje gradnje za vsak predviden objekt.

(4) Po končanem projektiranju in pred gradnjo posameznega objekta mora investitor pri naslovnem organu s področja varstva vodnih virov pridobiti tudi vodno soglasje.

40. člen

(obveznosti v času gradnje)

(1) V času gradnje in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(2) Morebitna začasna odlagališča presežka zemeljskega materiala se uredijo tako, da se ne pojavi erozija in ni oviran odtok zalednih voda. Po končani gradnji se vsi ostanki začasnih odlagališč odstranijo.

(3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

(4) Izgradnja predvidenih objektov centralnih dejavnosti in večstanovanjskih objektov se vrši iz regionalne ceste Pesnica - Lenart - Gornja Radgona (R II-449) in lokalnih Cest "1", "2" in "3". Dostop v času gradnje po cestah Ulica heroja Lacka in Ob Poleni je možen samo za gradnjo individualnih stanovanjskih objektov.

XI. KONČNE DOLOČBE

41. člen

(vpogled v OPPN)

(1) OPPN s prilogami je na vpogled v času uradnih ur v prostorih Občine Lenart.

42. člen

(nadzor)

(1) Nadzor nad izvajanjem tega OPPN opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor.

43. člen

(uveljavitev odloka in prenehanje veljavnosti)

(1) Z uveljavitvijo tega odloka preneha na območju urejanja predmetnega OPPN veljati Odlok o ureditvenem načrtu za kompleks rekreacijskega centra Ob Globovnici - Polena (Ur. l. RS, št. 58/2003).

44. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: 3505-3/2009

Datum: 14. julij 2011

Župan

mag. Janez KRAMBERGER, dr. vet. med.