

GMS- 113

Na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 1/96 in 44/97) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/98 in 18/98) je Mestni svet Mestne občine Maribor na seji dne sprejel

ODLOK

O prostorskih ureditvenih pogojih za širše območje Ptujске ceste (območja C - 7, C - 8, O - 3, del S - 36, S - 37 in S - 38)

- prva obravnava -

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo prostorski ureditveni pogoji za območje urejanja centralnih con C-7 in C-8, cone O-3 (del) ter dela stanovanjskih območij S-36, S-37 in S-38, ki jih je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor, pod številko naloge 643/97 v juliju 1999.

2. člen

Prostorski ureditveni pogoji vsebujejo:

A. TEKSTUALNI DEL

1. Obrazložitev meril in pogojev za posege v prostor
2. Osnutek odloka o prostorskih ureditvenih pogojih

B. GRAFIČNI DEL

1. Izsek iz dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor v merilu 1:5000 s prikazom obravnavanega območja
2. Meja območja in členitev območja v merilu 1:5000
3. Karta pretežne namenske rabe površin v merilu 1:5000
4. Situacija komunalne in energetske infrastrukture v merilu 1:2700
5. Pogoji prometnega urejanja v merilu 1:5000
6. Regulacijske karte v merilu 1:1000

II. OBSEG UREDITVENEGA OBMOČJA

3. člen

Meja obravnavanega območja urejanja je prikazana v grafičnem delu, navedenem v 2. členu tega odloka, na karti "Meja območja in členitev območja".

III. FUNKCIJA OBMOČJA IN ČLENITEV OBMOČJA

4. člen

Obravnava območje celote, ki smo jo imenovali Ptujška cesta (PC), je sestavljeno iz trinajstih območij urejanja, ki so razdeljena na posamezne funkcionalne enote:

Funkcionalna enota je površina, znotraj katere veljajo enaka določila za urejanje, oblikovanje in izrabo prostora.

PC I. - območje centralnih dejavnosti med Ptujško in Zagrebško ulico ter južnim robom lokacijskega načrta za podaljšek hitre ceste

PC II. - območje priključka Hitre ceste na Ptujško cesto

PC III. - območje centralnih dejavnosti med Ptujško, južnim robom lokacijskega načrta za podaljšek hitre ceste, Zagrebško in Poljsko ulico

funkcionalna enota PC III.1

funkcionalna enota PC III.2

funkcionalna enota PC III.3

funkcionalna enota PC III.4

funkcionalna enota PC III.5

funkcionalna enota PC III.6

PC IV. - stanovanjsko območje med Sarajevsko, Ptujško in Janševo ulico

funkcionalna enota PC IV.1

funkcionalna enota PC IV.2

funkcionalna enota PC IV.3

PC V. - območje s centralno funkcijo, stanovanjsko centralno funkcijo, športno rekreacijsko funkcijo in površinami za prometno infrastrukturo med Ptujško, Poljsko, Zagrebško in Špelino ulico

funkcionalna enota PC V.1

funkcionalna enota PC V.2

funkcionalna enota PC V.3

funkcionalna enota PC V.4

funkcionalna enota PC V.5

PC VI. - območje s stanovanjsko centralno funkcijo in zelenimi površinami med Prvomajsko, Janševo, Ptujško in Špelino ulico

funkcionalna enota PC VI.1

funkcionalna enota PC VI.2

funkcionalna enota PC VI.3

funkcionalna enota PC VI.4

PC VII. - stanovanjsko centralno območje med Bevkovo, Špelino, Ptujško in Rusko ulico

PC VIII. - območje s centralno, stanovanjsko centralno funkcijo ter površine namenjene za šolstvo, kulturo in zdravstvo in zelene površine med Rusko, Ptujsko, Špelino, Zagrebško, Bohoričevo, po Heroja Nandeta in Prvomajsko ulico

funkcionalna enota PC VIII.1
funkcionalna enota PC VIII.2
funkcionalna enota PC VIII.3
funkcionalna enota PC VIII.4
funkcionalna enota PC VIII.5
funkcionalna enota PC VIII.6

PC IX. - stanovanjsko centralno in centralno območje med Heroja Nandeta, Kavčičevo, Dogoško in ulico brez imena

funkcionalna enota PC IX.1
funkcionalna enota PC IX.2
funkcionalna enota PC IX.3

PC X. - stanovanjsko območje med Roško, Heroja Nandeta, ulico brez imena in Valesovo ulico.

PC XI. - stanovanjsko območje med Bohoričevo, Zagrebško, "Cesto v TAM", Kavčičevo in ul. Heroja Nandeta.

PC XII. - centralno območje s športnimi površinami in površinami za šolstvo, kulturo in zdravstvo med Cesto v TAM, podaljšano Zagrebško cesto, koridorjem daljnovoda in Ptujsko cesto

funkcionalna enota PC XII.1
funkcionalna enota PC XII.2
funkcionalna enota PC XII.3
funkcionalna enota PC XII.4
funkcionalna enota PC XII.5
funkcionalna enota PC XII.6
funkcionalna enota PC XII.7

PC XIII. - stanovanjsko centralno območje med Dogoško in Ptujsko cesto, koridorjem daljnovoda in servisno cesto, ki je vzporednica Ptujski

funkcionalna enota PC XIII.1
funkcionalna enota PC XIII.2

IV. SKUPNA MERILA IN POGOJI

5. člen

Skupna merila in pogoji veljajo za vsa območja urejanja, v kolikor ni s posebnimi merili in pogoji določeno drugače.

6. člen

Merila in pogoji glede vrste posegov

V funkcionalnih enotah so, razen če ni določeno drugače, dovoljeni naslednji posegi: novogradnje, nadomestne gradnje, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave, spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti, tekoča vzdrževalna dela na objektih, rušenja objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča postavitev mikrourbane opreme, gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez, gradnja začasnih objektov, ki ne zahtevajo novih komunalnih in drugih priključkov ali bistvenega povečanja zmogljivosti teh priključkov, urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, pešpoti in kolesarskih poti, postavitev kioskov, turističnih oznak, spominskih obeležij, verskih znamenj, reklamnih panojev in neprometnih znakov.

7. člen

Merila in pogoji za oblikovanje

Pri vseh novogradnjah in parcelacijah v območju je potrebno upoštevati omejitve, ki so podane z regulacijsko mejo, gradbeno mejo, gradbeno linijo, FSI- jem in koeficientom pozidanosti, kar je razvidno iz regulacijskih kart.

Regulacijska linija je v regulacijskih kartah (grafična priloga št.6) informativna. Potrebno jo je natančno določiti pri izdelavi lokacijske dokumentacije ali drugih prostorskih izvedbenih načrtov.

Toleranca pri predpisanem FSI in predpisanem faktorju pozidanosti je ± 0.05 . Upravičenost odstopanja dokazuje investitor z idejnim načrtom objekta in zunanje ureditve.

Vsebina regulacijskih elementov:

regulacijska linija omejuje javne površine od nejavnih in loči funkcionalne enote,

gradbena meja je linija, ki jo novograjeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost,

gradbena linija je linija, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novograjeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad,

smer pozidave je smer daljšega roba objektov,

FSI je razmerje med bruttoetažnimi površinami objektov nad nivojem terena in površino zemljišča gradbene parcele,

faktor pozidanosti je razmerje med pozidano in nepozidano površino gradbene parcele,

zelena površina je površina s prevladujočo zazelenitvijo,

drevored - obveznost zasaditve ali ohranitve visoke vegetacije zavezuje zasebnega ali javnega investitorja, da pred posegom ali ob prvem posegu v ali ob funkcionalni enoti predvideno vegetacijo zasadi ali jo ohranja,

cesta je površina, namenjena prometu, ki ne predstavlja vedno površine v javni rabi (lahko je kategorizirana ali nekategorizirana),

dovozna cesta je površina, namenjena uvozu ali izvozu, za potrebe enega ali več uporabnikov in je lahko v javni ali privatni rabi,

javna pot za pešce in kolesarje je površina, namenjena zbirnemu peš in kolesarskemu prometu,

parkirišče je površina, namenjena parkiranju osebnih vozil,

omejitve horizontalnega gabarita po namembnosti ali višini, možnost prometno komunalnega koridorja,

višina objekta je referenčna višina venca objekta na orientacijsko poudarjenih točkah.

8. člen

Če regulacijski elementi ne omejujejo posega v prostor, veljajo za odmike predvidenega objekta naslednja pravila:

- minimalno toliko od objekta na sosednji parceli, kot določajo svetlobno tehnične zahteve,
- minimalno toliko od parcelne meje, da je možna uporaba objekta in da novi objekt ne moti uporabe sosednjih objektov in naprav.

9. člen

Pri oblikovanju objektov, ki posegajo v občestni prostor Ptujске ceste, ni dovoljena uporaba materialov (strehe, fasade), ki povzročajo bleščanje.

Začasni objekti, razen prireditvenih objektov se ne smejo locirati ob javnih prometnih površinah.

Ulična opreme in turistične oznake morajo biti locirane tako, da ne ovirajo funkcionalno omejenih ljudi ter ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

Napisi in reklame ne smejo biti postavljeni nad slemensko višino hiš.

Nadstrešnice, izvesne table in napisi nad vhodi in izložbami morajo biti najmanj 2.5m nad pločnikom.

Za vzdrževalna dela, adaptacije, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje.

Dozidave in nadzidave objektov se uskladijo s celotno stavbno maso objekta, z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega objekta.

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

Neutrjene parkirne površine niso dovoljene.

10. člen

Merila in pogoji za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč.

Velikost gradbenih parcel in funkcionalno zemljišče se določi z lokacijsko dokumentacijo.

Pri določanju velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč je potrebno upoštevati: namembnost in velikost objekta na parceli, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora, urbanistične zahteve (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine), sanitarno tehnične zahteve.

Funkcionalno zemljišče mora omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, razen če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču.

Na nepozidanih območjih, kjer odlok oziroma regulacijska karta določata novo parcelacijo, so posegi v prostor dovoljeni le v skladu z določili tega odloka. Če želi lastnik zemljišča ali več lastnikov bistveno spremeniti parcelacijo iz odloka, mora pred posegom pridobiti enotno urbanistično, prometno in komunalno rešitev za novo parcelacijo.

Najmanjše območje, za katerega je treba izdelati enotno rešitev, določi za prostorsko načrtovanje pristojni organ občine, ki izdelano enotno rešitev tudi verificira.

11. člen

Merila in pogoji za prometno urejanje

Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter izvajanje drugih posegov v prostor v varovalnih pasovih javnih cest je dovoljena le s soglasjem pristojnega upravnega organa.

12. člen

Priključki nekategoriziranih cest na kategorizirane ceste se lahko gradijo in rekonstruirajo le s soglasjem pristojnega upravnega organa. S soglasjem se določijo tehnični in drugi pogoji gradnje.

Dovozne ceste in pristopi do objektov in zemljišč morajo biti praviloma navezani na ceste nižje kategorije in preko teh na ceste višje kategorije. Za vse dovozne ceste in priključke so potrebna soglasja pristojnega organa.

Do vsake gradbene parcele mora biti zagotovljen trajen dovoz in dostop s ceste ali javne poti. Izjemoma so dovoljeni dovozi in dostopi preko zasebnih zemljišč ob predložitvi dokaza o služnostni pravici.

Pri določanju lokacije novih objektov je potrebno zagotoviti, da ima več objektov skupen priključek na javno cesto ali pot. Prometnotehnični elementi priključkov morajo ustrezati prometnim zahtevam glede na namembnost objekta.

Slepe ulice morajo biti zaključene tako, da omogočajo na koncu ulice oziroma v bližini (max. 30 m) obračanje vozil.

13. člen

Na prometnih površinah zunaj vozišča je možno skladno z veljavnimi predpisi in soglasjem pristojnega organa graditi objekte spremljajočih dejavnosti kot so: avtobusna postajališča, parkirišča, bencinske servise, objekte za vzdrževanje cest, površine za kontrolo cestnega prometa in podobno.

Pri gradnji naštetih objektov je upoštevati veljavne predpise o prometnem in prostem profilu ceste.

14. člen

Za zagotovitev varnega odvijanja prometa skozi naselje in urejanje prometnega režima v naselju je ob vozišču možno graditi dodatne vozne pasove, izključevalne in vključevalne pasove, parkirne pasove, kolesarske in pasove za pešce, kolesarske steze in pločnike. Za tovrstne gradnje je pridobiti soglasje pristojnega organa.

15. člen

Za varno odvijanje kolesarskega prometa je ob kolesarskih pasovih in kolesarskih stezah iz predhodnega člena tega odloka možno graditi tudi daljinske, glavne, regionalne in občinske kolesarske poti. Na pomembnih ciljnih kolesarskih voženj je potrebno urejati površine za odstavo oz. parkiranje koles, manjša odstavna mesta pa morajo biti sestavni del mikrourbane opreme.

16. člen

Za parkiranje osebnih vozil je urediti parkirne pasove ob vozišču, parkirišča, garažne hiše in podzemne garaže. Število potrebnih parkirnih mest je določiti skladno s tabelo, kjer je število parkirnih mest odvisno od dejavnosti.

**TABELA ZA DOLOČITEV POTREBNIH PARKIRNIH MEST V
ODVISNOSTI OD DEJAVNOSTI**

DEJAVNOSTI	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
1. STANOVANJSKA POSLOPJA	
ENODRUŽINSKE HIŠE	2 PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce

POSLOPIJA S STANOVANJI	1 PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce
VIKENDI IN POČITNIŠKE HIŠE	1 PM / stanovanjsko enoto
MLADINSKI IN OTROŠKI DOMOVI	1 PM / 10 postelj
ŠTUDENTSKI DOMOVI	1 PM / 2 postelji
DELAVSKI DOMOVI	1 PM / 2 postelji
DOMOVI ZA OSTARELE	1 PM / 8 postelj
2. PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI	
PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI - SPLOŠNO	1 PM / 30m ² neto površine
UPRAVNI PISARNIŠKI PROSTORI S ŠTEVILNIM OBISKOM	1 PM / 20m ² neto površine
3. PRODAJNI PROSTORI	
TRGOVINE IN TRGOVSKE HIŠE	1 PM / 30m ² prodajne površine - najmanj 2 PM
TRGOVINE IN TRGOVSKE HIŠE Z MAJHNIM OBISKOM	1 PM / 50m ² prodajne površine - najmanj 2 PM
NAKUPOVALNI CENTRI	1 PM / 15m ² prodajne površine
4. PRIREDITVENI PROSTORI	
GLEDALIŠČA, KONCERTNE DVORANE, VEČNAMENSKE DVORANE	1 PM / 5 sedežev + 1PM / 2,5 zaposlenih
KINO, ŠOLSKE DVORANE, PREDAVALNICE	1 PM / 5 sedežev
CERKVE	1 PM / 20 sedežev
5. ŠPORTNE NAPRAVE	
ŠPORTNI OBJEKTI BREZ GLEDALCEV	1 PM / 250m ² površine
ŠPORTNI STADION S PROSTOROM ZA GLEDALCE	1 PM / 250m ² površine + 1 PM / 10 gledalcev
ŠPORTNI DVORANE BREZ GLEDALCEV	1 PM / 50m ² dvoranske površine
ŠPORTNI DVORANE S PROSTOROM ZA GLEDALCE	1 PM / 50m ² dvoranske površine + 1 PM / 10 gledalcev
JAVNA KOPALIŠČA (ZUNANJA)	1 PM / 200m ² površine
DEJAVNOSTI	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
POKRITA JAVNA KOPALIŠČA	1 PM / 5 garderobnih omaric
POKRITA JAVNA KOPALIŠČA S PROSTOROM ZA GLEDALCE	1 PM / 5 garderobnih omaric + 1 PM / 10 gledalcev
TENIS IGRIŠČA	4 PM / 1 igrišče + 1 PM / 10 gledalcev
KEGLJIŠČA	4 PM / 1 stezo

ČOLNARNE	1 PM / 2 čolna
STRELIŠČA	1 PM / 1 tarčo
DRSALIŠČA	1 PM / 2 gledalca + 1PM / 5 igralcev
VZPENJAČE, VLEČNICE, SEDEŽNICE	1 PM / 6 oseb (dnevna frekv.) ali 1 PM / 2 osebi (urna frekv.) + 1 PM / 3 zaposle
6. GOSTILNE IN PRENOČIŠČA	
GOSTILNE LOKALNEGA ZNAČAJA	1 PM / 8 sedežev
POMEMBNEJŠA GOSTIŠČA	1 PM / 4 sedeže + 1 PM / 2,5 zaposlenih
HOTELI, PENZIONI, ZDRAVILIŠČA IN DRUGI OBJEKTI S PRENOČIŠČI	1 PM / 3 postelje + 1 PM / 4 sedeže v restavraciji + 1 PM / 2,5 zaposlenih
MLADINSKI DOMOVI ZA PRENOČEVANJE	1 PM / 10 postelj
7. ZDRAVSTVENE USTANOVE	
BOLNIŠNICE	1 PM / 3 zaposlene + 1 PM / 10 postelj
ZDRAVSTVENI DOMOVI - SPLOŠNO	1 PM / 30m ² neto površine
MANJŠI ZDRAVSTVENI DOMOVI IN AMBULANTE	1 PM / 2 zaposlena + 1 PM / 30m ² neto površine, najmanj 3 PM
8. ŠOLE	
OSNOVNE ŠOLE	1 PM / 30 učencev
SREDNJE ŠOLE	1 PM / 25 učencev + 1 PM / 10 učencev starejših od 18 let
POSEBNE ŠOLE ZA MOTENE V RAZVOJU	1 PM / 15 učencev
VISOKE ŠOLE	1 PM / 3 študente
OTROŠKI VRTCI	1 PM / 20 otrok, najmanj 2 PM
9. INDUSTRIJA, OBRT	
OBRTNI IN INDUSTRIJSKI OBRATI	1 PM / 50m ² neto površine ali 1 PM / 3 zaposlene
SKLADIŠČA, DEPOJI, TRGOVINA NA DEBELO, RAZSTAVNI IN PRODAJNI PROSTORI	1 PM / 80m ² neto površine ali 1 PM / 3 zaposlene
DELAVNICE ZA SERVIS MOTORNIH VOZIL	6 PM / 1 popravilno mesto
AVTOMATSKE AVTOPRALNICE	5 PM / 1 pralno napravo
SAMOPOSTREŽNE AVTOPRALNICE	3 PM / 1 pralni prostor
10. POKOPALIŠČA	
VELIKA POKOPALIŠČA	1 PM / 2000 m ² površine
MALA POKOPALIŠČA	1 PM / 500 m ² površine minimalno 10 parkirnih mest

Potrebno število PM, določenih v tabeli, je zagotoviti na lastni parceli. Kadar to ni možno, je potrebno število PM zagotoviti na javnih prometnih površinah ali v javnih garažah skladno s pogoji pristojnega upravljalca.

17. člen

Ceste na obravnavanem območju so razdeljene na državne in občinske.

18. člen

Ob državnih cestah je opredeljen varovalni pas.

Predvidene državne ceste (novogradnje in rekonstrukcije) so določene z veljavnim lokacijskim načrtom.

Novi direktni priključki posameznih objektov na Ptujsko cesto (državna cesta GI.-št.1) niso dovoljeni.

Obstoječi priključki posameznih objektov in parkirišč ostanejo v uporabi. Ob spremembi dejavnosti v objektih, ki so direktno priključeni na Ptujsko cesto je v primeru spremembe strukture prometa in povečanega prometa na obstoječem priključku pridobiti soglasje upravljalca ceste.

19. člen

Občinske ceste na obravnavanem območju so razdeljene v kategorijo A in B.

Na cestah v kategoriji A je promet pešcev ločen od prometa motornih vozil. Posebna kategorija predvidenih občinskih javnih cest so ceste A1. To so predvidene pomembne mestne ceste, za katere je potrebna izdelava lokacijskega načrta in v tem odloku predstavljajo le informacijo v prostoru.

Občinske ceste B so dovozne ceste, kjer ni obvezna ločitev prometa motornih vozil od prometa pešcev: možne so skupne prometne površine v odvisnosti od predvidenih prometnih obremenitev in namenske rabe območja. Te ceste so lahko kategorizirane ali nekategorizirane.

20. člen

Pri posegih v območju križišč in priključkov je obvezno upoštevati pregledni trikotnik, ki ga je potrebno določiti skladno s kategorijo ceste.

21. člen

Do vseh objektov je zagotoviti interventne dovoze.

Vsem nestanovanjskim objektom je omogočiti dostavo.

22. člen

Na območjih jugozahodno od Ptujске ceste je omogočiti prehajanje pešcev in kolesarjev skozi kareje po javnih poteh in tako zagotavljati kratke poti nemotoriziranim udeležencem v prometu.

23. člen

Merila in pogoji za komunalno in energetska urejanje ter telekomunikacije

Splošna merila in pogoji

Skupna merila in pogoji glede komunalnega urejanja veljajo za vsa območja urejanja, razen za tista, za katera je s posebnimi merili in pogoji določeno drugače.

Posamezni komunalni objekti in naprave kot so transformatorske postaje, črpalne postaje, sanitarni kioski, vodni zbiralniki, ipd, morajo biti obsajeni z zelenim pasom tako, da niso vidni iz okolja, vendar tako, da je omogočeno vzdrževanje.

Obstoječe in predvidene objekte je potrebno priključiti na komunalno, energetska in telekomunikacijska infrastrukturo: kanalizacijska omrežja, vodovodna omrežja, električna omrežja in telefonska omrežja. Poteki komunalnih in energetskih vodov morajo biti medsebojno usklajeni, zagotovljeni naj bodo predpisani medsebojni odmiki ter odmiki od objektov in drevja. Potekajo naj po javnih prometnih površinah in intervencijskih poteh tako, da je omogočeno vzdrževanje omrežja in priključkov.

Pri izdelavi lokacijske dokumentacije je potrebno upoštevati in citirati vse veljavne zakonske in tehnične predpise za posamezna področja komunalne in energetske infrastrukture. Dodatno se upoštevajo še posebni pogoji posameznih upravljalcev k lokacijski dokumentaciji.

Energetski in telekomunikacijski predvideni vodi (razen električni vod 110 kV in več) morajo biti zemeljski, prav tako vsi novi in sanirani priključki.

V rezervatih obstoječih in predvidenih energetskih ter komunalnih vodov ni dovoljena gradnja novih objektov in naprav, prizidav in nadzidav, razen izjemoma ob soglasju upravljalca oziroma predlagatelja posameznega voda. Na obstoječih objektih so v rezervatih dovoljena le tekoča vzdrževalna dela.

24. člen

Vodooskrba

Obnoviti in dopolniti je obstoječe omrežja tako, da bo nudilo požarno zaščito in omogočalo neposredno priključevanje uporabnikov.

Vsi novograjeni objekti znotraj območja morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje v skladu s soglasjem upravljalca.

Uporabniki tehnoloških vodov morajo uporabljati zaprte sisteme.

25. člen

Zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda

Na območjih, kjer je zgrajeno kanalizacijsko omrežje, je priključitev nanj obvezna.

V območjih, kjer ni javnega kanalizacijskega omrežja, je potrebno urediti ločen sistem kanalizacije in upoštevati Smernice o načinu odvoda in čiščenja odpadne vode iz objektov. Do izgradnje kanalizacije je odpadne vode možno odvajati v vodotesne individualne greznice brez odtoka. Pri tem je potrebno upoštevati ukrepe za zaščito vodnih virov, navodila za gradnjo gnojišč in greznic in sanitarno tehnične predpise.

Meteorne vode morajo biti speljane v meteorno kanalizacijsko omrežje ali v ponikovalnico ali v odprte jarke; meteorne vode s površin, kjer se odvija motorni promet, morajo biti speljane preko lovilcev olj.

Tehnološke odpadne vode, katerih kvaliteta ne ustreza pogojem za odvod v javno kanalizacijsko omrežje, morajo biti pred izpustom v odvodnik ustrezno očiščene oz. nevtralizirane v individualnih čistilnih napravah.

Izpuščanje strupenih snovi v kanalizacijo ali v podtalje ni dovoljeno. Za to vrsto odpadkov se izvede ločeno zbiranje in odvoz strupenih snovi na posebno določeno mesto.

Pri načrtovanju, izdelavi lokacijske dokumentacije, gradnji in priključevanju posameznih objektov je potrebno upoštevati vse veljavne zakone in odloke s tega področja. Upoštevati je potrebno predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo, ki znašajo: 3,0 m min. horizontalni odmik in 0,5 m min. vertikalni odmik.

Vsa grajena kanalizacija mora biti vodotesna.

26. člen

Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava

Pri lociranju objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike. Novi objekti se priključijo na električno omrežje v skladu s pogoji za dobavo in odjem električne energije. Niskonapetostni priključki morajo biti zemeljski.

Izgradnje nove javne razsvetljave in sanacija obstoječe se izvede z enotno opremo za celotno sosesko ali ulico. Omrežje javne razsvetljave mora biti zemeljsko. Polaganje kablov je praviloma ob cesti, izjemoma se kabel polaga v cestišče.

27. člen

Oskrba z zemeljskim plinom in ogrevanje

Obnoviti in dopolniti je obstoječe omrežje zemeljskega plina tako, da bo omogočalo neposredno priključevanje uporabnikov.

Pri ogrevanju naj se upošteva naslednji koncept:

- prepovedan je prehod ogrevanja na manj primerno gorivo glede onesnaženosti zraka
- kjer obstaja možnost priključitve na bližnjo kotlovnico s še neizkoriščeno toplotno kapaciteto, je priključitev na takšno kotlovnico obvezna
- kjer obstaja možnost priključitve na zemeljskih plin, je priključitev na omrežje zemeljskega plina obvezna
- kjer ne obstaja možnost priključitve na omrežje zemeljskega plina, se lahko izvede ogrevanje na tekoči naftni plin ali ekstra lahko kurilno olje
- na območjih pozidave, kjer je predvidena visoka gostota pozidave in v primeru sočasne gradnje naj ima ogrevanje preko skupnih energetskih virov prednost pred individualnim ogrevanjem

28. člen

Telekomunikacijsko omrežje in naprave

Novogradnje, rekonstrukcije in priključki telekomunikacijskega omrežja morajo biti zemeljski. Pri prečkanju prometne infrastrukture je potrebno predvideti cevne propuste.

Za sprejem televizijskih programov preko satelita in distribucijo signala je potrebno dograjevati razdelilno kabelsko omrežje in ga povezati z glavno antensko postajo s sprejemnim sistemom.

Novogradnje, rekonstrukcije in priključki kabelsko razdelilnega omrežja morajo biti zemeljski. Nameščanje satelitskih anten (krožnikov) je prepovedano.

29. člen

Merila in pogoji za varovanje okolja

Vsi dovoljeni posegi so možni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oziroma ne presegajo z veljavnimi predpisi dopustnih meja. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati normativne določbe glede posegov v prostor.

Pri ekološko zahtevnejših posegih mora investitor pridobiti oceno vplivov na okolje. Rezultati ocene so podlaga za odločitev o dopustnosti predvidenega posega.

30. člen

Varstvo voda

Območje se ne nahaja na varstvenem območju podtalnice, ki je glede na ukrepe za zavarovanje zalog pitne vode uvrščeno v območje s sanitarnim režimom po Odloku o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju (MUV št. 19/1998)

31. člen

Odstranjevanje odpadkov

Odvoz in deponiranje odpadkov se zagotovi v skladu z veljavno zakonodajo.

Odpadke, ki jih ni možno odlagati skupaj s komunalnimi, je potrebno zbirati posebej in se s pristojno komunalno organizacijo dogovoriti o njihovem zbiranju in odlaganju.

Industrijske odpadke je potrebno zbirati v posebej za to namenjenih kontejnerjih v ločenem prostoru.

Odjemna mesta morajo biti urejena na vizualno neizpostavljenih mestih, vendar dostopnih vozilom za odvoz odpadkov.

32. člen

Varstvo zraka

Upoštevati je potrebno Uredbo o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Ur.list RS, št. 73/94 in 68/96); Uredbo o emisiji snovi iz kurilnih naprav (Ur.list RS, št.73/94 in 51/98), Odlok o varstvu zraka na območju mestne občine Maribor (MUV št. 13/98) in koncept ogrevanja iz 27. člena tega odloka.

33. člen

Varstvo pred hrupom

Novogradnje in nove dejavnosti je potrebno locirati tako, da ravni hrupa ne presegajo stopenj, določenih z Zakonom o varstvu pred hrupom v naravnem in bivalnem okolju (Ur.list RS, št.15/76 in 68/96) ter z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. list RS, št.45/95, 66/96).

Upoštevati je potrebno tudi Uredbo o hrupu zaradi cestnega in železniškega prometa (Ur. l. RS št. 45/95) in Odlok o varstvu pred hrupom na območju občine Maribor (MUV št. 14/94)

Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.

V lokacijski in projektni dokumentaciji za nove objekte oziroma spremembe namembnosti obstoječih mora biti glede na stopnjo obremenitve s hrupom predvidena ustrezna zaščita ter podana izjava o varstvu pred hrupom.

34. člen

Merila in pogoji za varstvo pred požarom

Pri vseh posegih je potrebno upoštevati pogoje za varen umik ljudi in premoženja.

Objekti morajo biti praviloma toliko ločeni med seboj, da je onemogočen prenos požara z objekta na objekt. Pri združenih objektih je potrebno zagotoviti požarno ločitev. Razpored

objektov in dovoznih poti mora biti takšen, da omogoča nemoteno posredovanje intervencijskih vozil.

Vsaka lokacijska dokumentacija za gradnjo mora vsebovati določila, ki podrobneje določajo vsebino protipožarne zaščite.

35. člen

Merila in pogoji za varovanje narave ter naravne in kulturne dediščine

Na obravnavanem območju se ohrani Tezenski gozd.

Novi drevoredi se vzpostavljajo v skladu z regulacijsko karto v M 1:1000.

Na območjih ali objektih naravne in kulturne dediščine so posegi dovoljeni v skladu z veljavnima odlokomoma.

36. člen

Merila in pogoji za urejanje zelenih površin

Znotraj območja obdelave je potrebno zagotavljati kvaliteten odprti prostor, ki naj bo namenjen predvsem mlajšim starostnim stopnjam.

Na zelenih površinah so možni glede na vrsto izključno naslednji posegi:

- gradnja spremljajočih objektov za potrebe rekreacije,
- ureditev funkcionalnih zemljišč k obstoječim objektom,
- postavitve turističnih oznak, spominskih obeležij, verskih znamenj,
- postavitve mikrourbane opreme, gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez.

Prepovedano je sekanje, obsekavanje ali odstranjevanje gozdnega ali parkovnega drevja in grmičevja, razen kadar je to potrebno zaradi cestno prometne varnosti in predvideno v prostorskih izvedbenih načrtih.

IV. PODROBNA MERILA IN POGOJI PO POSAMEZNIH OBMOČJIH IN POSAMEZNIH FUNKCIONALNIH ENOTAH

37. člen

Območje PC I - območje centralnih dejavnosti

Zaradi predvidenih posegov na tem območju - lokacijski načrt za hitro cesto, posebnega pomena območja in neprimerne obstoječega gradbenega tkiva, se za celotno območje izdelajo posebne strokovne podlage.

Vsi obstoječi objekti na območju se porušijo.

Severovzhodni del zemljišča se oblikuje kot zelena površina.

FSI je 1.6

Faktor pozidanosti je 0.4

Na severni strani Zagrebške ceste se uredi drevored.

Dodatni pogoji za prometno urejanje

Notranje cestno omrežje se določi skladno z izdelanimi rešitvami iz posebne strokovne podlage.

Območje leži v varovalnem progovnem pasu. Pri posegih se upoštevajo veljavni predpisi s področja železniškega prometa.

Območje leži v varovalnem vzletnem koridorju Aerodroma Maribor. Pri posegih se upoštevajo veljavni predpisi s področja zračnega prometa.

Upoštevati je veljaven lokacijski načrt za hitro cesto v njenem horizontalnem in vertikalnem poteku, predlagana je sprememba odprtega vkopa v pokrit vkop in urejanje prostora nad njim.

38. člen

Območje PC II - prometna infrastruktura

Na območju so dopustni le naslednji posegi:

gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez.

urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, pešpoti in kolesarskih poti.

Drugi posegi niso dopustni.

39. člen

Območje PC III - območje centralnih dejavnosti

Na območju so dopustni naslednji posegi:

- gradnja poslovnih objektov (pisarne, biroji, predstavništva, bančne poslovalnice, ...),

- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,

- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja objektov družbenih dejavnosti,
- gradnja parkirnih in garažnih objektov,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- gradnja objektov za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
- postavitve večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- sprememba namembnosti in dejavnosti v obstoječih objektih za potrebe osrednjih dejavnosti, funkcionalno zemljišče pa
ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti

FSI je 1.2

faktor pozidanosti je 0.4

Ob Zagrebški in Poljski ulici se ohrani obstoječ in uredi novi drevored v skladu z regulacijsko karto.

Funkcionalna enota PC III.1 - posebna merila

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje, posebej je določen novi FSI in faktor pozidanosti, ki znašata:

FSI je 0.9

faktor pozidanosti je 0.3

Funkcionalna enota PC III.2 - dodatna merila

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje, dodatno velja, da je površina od gradbene meje do regulacijske linije namenjena ureditvi mirujočega prometa (parkirišča).

Funkcionalna enota PC III.3 - dodatna merila

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje, dodatno velja da se na severozahodnem delu enote od gradbene meje do regulacijske linije uredi zelena površina.

Funkcionalna enota PC III.6 - dodatna merila

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje, dodatno velja da je površina od gradbene meje do regulacijske linije namenjena ureditvi mirujočega prometa (parkirišča).

40. člen

Območje PC IV - stanovanjsko območje

Funkcionalna enota PC IV.1 - posebna merila

V funkcionalni enoti so dopustni naslednji posegi:

- rekonstrukcije, adaptacije in funkcionalne dopolnitve, ki ne spreminjajo horizontalnih in vertikalnih gabaritov objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- gradnja skupnih vkopanih garaž za potrebe stanovalcev
- v obstoječih pritličjih je dopustne preureditev obstoječih stanovanjskih površin za potrebe mirne obrti ali servisnih dejavnosti, gostinska dejavnost ni dovoljena.

Funkcionalna enota PC IV.2 - posebna merila

V funkcionalni enoti so glede vrste posegov dopustni naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- postavitve pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- sprememba namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.

FSI je 0.8

faktor pozidanosti je 0.4

Funkcionalna enota PC IV.3 - posebna merila

Funkcionalna enota je namenjena centralnim dejavnostim.

V funkcionalni enoti so dopustni naslednji posegi:

- gradnja poslovnih objektov (pisarne, biroji, predstavništva, bančne poslovalnice, ...),
- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja objektov družbenih dejavnosti,
- gradnja parkirnih in garažnih objektov,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
- postavitve večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- sprememba namembnosti in dejavnosti v obstoječih objektih za potrebe osrednjih dejavnosti, funkcionalno zemljišče pa ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti

FSI je 1.2

faktor pozidanosti je 0.4

Ob Janševi ulici se uredi dvojni drevored.

Na jugovzhodnem delu, proti zdravstvenemu domu, je predvideti ploščad v smislu trga ali urejene zelene površine.

41. člen

Območje PC V - centralno, stanovanjsko centralno območje, športno rekreacijsko območje in prometna infrastruktura

Funkcionalna enota PC V.1 - posebna merila

Funkcionalna enota je v celoti namenjena prometni infrastrukturi.

Ob Poljski in Zagrebški cesti se uredi dvojni drevored.

Funkcionalna enota PC V.2 - posebna merila

Funkcionalna enota je namenjena centralnim dejavnostim. Za urejanje enote se izdelava posebna strokovna podlaga.

V funkcionalni enoti so dopustni naslednji posegi, ki so izhodišče za izdelavo posebnih strokovnih podlag.

- gradnja poslovnih objektov (pisarne, biroji, predstavništva, bančne poslovalnice, ...),
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja objektov družbenih dejavnosti,
- gradnja parkirnih in garažnih objektov,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
- postavitve večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- sprememba namembnosti in dejavnosti v obstoječih objektih za potrebe osrednjih dejavnosti, funkcionalno zemljišče pa
ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti

FSI je 1.2

faktor pozidanosti je 0.4

Ob Poljski ulici se uredi dvojni drevored.

Funkcionalna enota PC V.3 - posebna merila

Funkcionalna enota je v celoti namenjena ureditvi površin za šport in rekreacijo.

V funkcionalni enoti so dopustni naslednji posegi:

- gradnja, rekonstrukcije, adaptacije in funkcionalne dopolnitve obstoječih objektov in naprav za šport in rekreacijo ter
spremljajočih objektov

- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve mikrourbane opreme,
- spremembe namembnosti v okviru osnovne namembnosti funkcionalne enote,
- postavitve začasnih objektov.

FSI je 0.2

faktor pozidanosti je 0.2

Ob Zagrebški ulici se uredi dvojni drevored.

Funkcionalna enota PC V.4 - posebna merila

Namenska raba funkcionalne enote je stanovanjsko centralna.

V funkcionalni enoti so dopustni naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- postavitve pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš,
- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja parkirnih in garažnih objektov,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- postavitve večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- sprememba namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.

FSI je 0.8

faktor pozidanosti je 0.4

Površina od gradbene meje do regulacijske linije je namenjena ureditvi mirujočega prometa (parkirišča).

Ob Zagrebški ulici se uredi dvojni drevored.

Funkcionalna enota PC V.5 - posebna merila

Namenska raba funkcionalne enote je stanovanjsko centralna.

V funkcionalni enoti so dopustni naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- postavitve pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš,
- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja parkirnih in garažnih objektov,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- postavitve večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- sprememba namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.

FSI je 1.2

faktor pozidanosti je 0.4

Površina od gradbene meje do regulacijske linije je namenjena ureditvi mirujočega prometa (parkirišča).

Ob Špelini in Zagrebški ulici se uredi dvojni drevored.

45. člen

Območje PC VI - stanovanjsko centralno območje in zelene površine

V območju so dopustni naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- postavitve pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš,
- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja parkirnih in garažnih objektov,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- postavitve večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- sprememba namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.

Funkcionalna enota PC VI.1 - posebna merila

Funkcionalna enota je v celoti namenjena ureditvi zelene površine kot javnega parka. Za funkcionalno enoto ne veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za območje.

Dopustni posegi, glede na vrsto, so le:

- postavitve spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez.

Funkcionalna enota PC VI.2 - dodatna merila

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje, dodatno velja, da se na zahodnem delu enote od gradbene meje do regulacijske linije uredi zelena površina.

Dodatno sta določena za funkcionalno enoto tudi FSI in faktor pozidanosti, ki znašata:

FSI je 0.8

faktor pozidanosti je 0.4

Funkcionalna enota PC VI.3 - dodatna merila

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje. Dodatno sta določena za funkcionalno enoto tudi FSI in faktor pozidanosti, ki znašata:

FSI je 0.8

faktor pozidanosti je 0.4

Funkcionalna enota PC VI.4 - dodatna merila

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje. Dodatno sta določena za funkcionalno enoto tudi FSI in faktor pozidanosti, ki znašata:

FSI je 1.2

faktor pozidanosti je 0.4

Ob Špelini ulici se uredi dvojni drevored.

46. člen

Območje PC VII - stanovanjsko centralno

V območju so glede na vrsto posegov dopustni naslednji posegi:

- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- postavitve večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,

- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- sprememba namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.
- v pritličju obstoječega stanovanjskega bloka je dopustna preureditev obstoječih stanovanjskih površin za potrebe mirne obrti ali servisnih dejavnosti, gostinska dejavnost ni dovoljena.

Na severozahodnem delu območja je med gradbeno mejo in regulacijsko linijo urejeno parkirišče, na jugozahodnem pa zelena površina, ki ju je treba ohraniti.

možne nadgradnje do FSI 1.2

območje je že maksimalno pozidano v horizontalnih gabaritih

Ob Špelini ulici se uredi dvojni drevored.

47. člen

Območje PC VIII - centralno območje, stanovanjsko centralno območje, območje za šolstvo, kulturo in znanost in zelene površine

Zaradi predvidenih posegov na tem območju - vzpostavitev novega centra četrti Tezno - bo večji del območja obravnavan v posebnih strokovnih podlagah, kar je razvidno iz regulacijske karte (grafična priloga št. 6).

V območju so dopustni naslednji posegi, ki so izhodišča za izdelavo posebnih strokovnih podlag.

- gradnja poslovnih objektov (pisarne, biroji, predstavništva, bančne poslovalnice, ...),
- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja objektov družbenih dejavnosti,
- gradnja parkirnih in garažnih objektov,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- postavitve kioskov, večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,

- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- sprememba namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.

FSI je 1.2

faktor pozidanosti je 0.4

Ob Zagrebški ulici se uredi dvojni drevored.

Dodatni pogoji za prometno urejanje

Območja PC VIII.3, VIII.4-del, VIII.5, VIII.6 so območja na katerih je predlagana določitev notranjega cestnega omrežja v skladu z rešitvami posebnih strokovnih podlag.

Pri tem je potrebno upoštevati, da novi direktni priključki posameznih objektov na Ptujsko cesto niso dovoljeni.

Funkcionalna enota PC VIII.1 - dodatna merila

Namenska raba funkcionalne enote je centralna.

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje.

Spremenjen je FSI, ki znaša:

FSI je 0.8

Dovoljena je tudi gradnja objektov drobnega gospodarstva. Objekte delavnic je možno graditi na podlagi pozitivne presoje vplivov na okolje.

Površina od gradbene meje do regulacijske linije je namenjena ureditvi mirujočega prometa (parkirišča).

Ob Špelini ulici se uredi dvojni drevored.

Funkcionalna enota PC VIII.2 - dodatna merila

Namenska raba funkcionalne enote je centralna.

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje, dodatno velja, da je površina od gradbene meje do regulacijske linije namenjena ureditvi mirujočega prometa (parkirišča).

Funkcionalna enota PC VIII.3 - dodatna merila

Namenska raba funkcionalne enote je centralna.

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje, dodatno velja, da je dovoljena je gradnja objektov drobnega gospodarstva. Objekte delavnic je možno graditi na podlagi pozitivne presoje vplivov na okolje.

Površina od gradbene meje do regulacijske linije je namenjena ureditvi mirujočega prometa (parkirišča).

Funkcionalna enota PC VIII.4 - dodatna merila

Namenska raba funkcionalne enote je stanovanjsko centralna.

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje, dodatno velja, da so v funkcionalni enoti glede vrste posegov dopustni tudi naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- postavitve pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš.

Spremenjeni FSI znaša 0.8.

Funkcionalna enota PC VIII.5 - posebna merila

Posebna merila bodo določena v posebnih strokovnih podlagah, za katere veljajo naslednje usmeritve:

Funkcionalna enota je namenjena ureditvi javnega trga. Na severni strani Ptujске ceste so predvideni paviljonski objekti tržnice, na južni strani pa poslovni objekti (pisarne, biroji, predstavništva, bančne poslovalnice, ...), prodajni lokali za osnovno oskrbo in specializirano trgovino, objekti za storitvene dejavnosti in gostinstvo ter objekti družbenih dejavnosti (kino), s stanovanji v višjih nadstropjih.

Na severni strani Ptujске ceste je dovoljeno postavljati pritlične objekte.

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje.

Funkcionalna enota PC VIII.6 - posebna merila

Namenska raba funkcionalne enote je stanovanjsko centralna.

Posebna merila bodo določena v posebnih strokovnih podlagah, za katere veljajo naslednje usmeritve:

Na severovzhodnem delu je območje šole in vzgojno varstvenega zavoda, na zahodnem pa območje opuščene pokopališča kot zelena površina, kar je potrebno ohraniti.

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje.

Območje PC IX - stanovanjsko centralno območje in centralno območje

V območju so dopustni naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- postavitve pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš,
- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja parkirnih in garažnih objektov,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- postavitve večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- sprememba namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.

FSI je 1.0

faktor pozidanosti je 0.4

Ob Ptujski cesti se uredi dvojni drevored.

Površina od gradbene meje do regulacijske linije je namenjena ureditvi mirujočega prometa (parkirišča).

Funkcionalna enota PC IX.1 - dodatna merila

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje.

Dodatni pogoji za prometno urejanje

Za prometno napajanje območja je zgraditi povezavo med neimenovano cesto, ki poteka vzporedno s Ptujsko in cesto V Prelogih in tako zagotoviti povezavo na severovzhodni strani Ptujске ceste med Dogoško cesto in Ul. heroja Nandeta.

Funkcionalna enota PC IX.3 - dodatna merila

Namenska raba funkcionalne enote je centralna.

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje, dodatno je dovoljena gradnja objektov drobnega gospodarstva. Objekte delavnic je možno graditi na podlagi pozitivne presoje vplivov na okolje.

Gradnja stanovanjskih objektov ni dovoljena.

Na vzhodnem robu enote se uredi dvojni drevored.

49. člen

Območje PC X - stanovanjsko območje

V območju so dopustni naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- postavitve pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- sprememba namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.

FSI je 1.0

faktor pozidanosti je 0.4

Dodatni pogoji za prometno urejanje

Za območje obstoječih ozkih in v križiščih nepreglednih cest je predlagana cona z umirjenim prometom.

50. člen

Območje PC XI - stanovanjsko območje

Del območja se fazno, v odvisnosti od posegov v območji PC VIII, rešuje na podlagi posebnih strokovnih podlag, kar je razvidno iz regulacijske karte (grafična priloga št.6).

V območju so dopustni naslednji posegi, ki bodo vključeni v strokovne podlage:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- postavitve pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- sprememba namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.

FSI je 0.8

faktor pozidanosti je 0.3

Dodatni pogoji za prometno urejanje

Za območje obstoječih ozkih in v križiščih nepreglednih cest je predlagana cono z umirjenim prometom.

Območje sekata predvideni pomembni mestni cesti (podaljšek Zagrebške in podaljšek Streliške od BDC do Ptujске). Za obe cesti je potreben lokacijski načrt in v tem dokumentu predstavljata le informacijo v prostoru.

51. člen

Območje PC XII - centralno območje, športne površine in območje šolstva, kulture in zdravstva ter površine za prometno infrastrukturo.

Funkcionalna enota PC XII.1 - posebna merila

Funkcionalna enota je namenjena prometni infrastrukturi.

Na severovzhodnem delu enote pa so dopustni naslednji posegi:

- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja parkirnih in garažnih objektov,

- gradnja objektov drobnega gospodarstva. Objekte delavnic je možno graditi na podlagi pozitivne presoje vplivov na okolje.

Ob jugovzhodnem in jugozahodnem robu enote cesti se uredi dvojni drevored.

FSI je 0.8

faktor pozidanosti je 0.4

Funkcionalna enota PC XII.2 - posebna merila

Funkcionalna enota je namenjena šolstvu, inštitutom, kulturi in zdravstvu.

Dopustni posegi so:

- gradnja objektov družbenih dejavnosti in spremljajočih objektov.
- postavitve turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez.

FSI je 1.2

faktor pozidanosti je 0.4

Ob jugozahodnem in severozahodnem robu enote se uredi dvojni drevored.

Funkcionalna enota PC XII.3 - posebna merila

Namenska raba funkcionalne enote je centralna.

Zaradi večjih prostih površin se funkcionalna enota prostorsko rešuje v okviru posebnih strokovnih podlag.

V območju so glede na vrsto posegov dopustni naslednji posegi, ki so izhodišče za pripravo posebnih strokovnih podlag.

- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,

- gradnja objektov drobnega gospodarstva. Objekte delavnic je možno graditi na podlagi pozitivne presoje vplivov na okolje,
- gradnja parkirnih in garažnih objektov,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- postavitve večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- sprememba namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.

FSI je 0.8

faktor pozidanosti je 0.4

Vzhodni del enote se ohrani kot gozd.

Ob Ptujski cesti in na zahodnem robu enote se uredi dvojni drevored.

Dodatni pogoji za prometno urejanje

Na tem območju se notranje cestno omrežje določi s posebno strokovno podlago.

Dopustna je minimalna sprememba poteka južne cestne povezave območja, ki je določena z lokacijskim načrtom.

Funkcionalna enota PC XII.4 - posebna merila

Funkcionalna enota je namenjena ureditvi površin za šport in rekreacijo.

V funkcionalni enoti so glede na vrsto posegov dopustni le naslednji posegi:

- gradnja, rekonstrukcije, adaptacije in funkcionalne dopolnitve obstoječih objektov in naprav za šport in rekreacijo ter spremljajočih objektov
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,

- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin
- spremembe namembnosti v okviru osnovne namembnosti funkcionalne enote,
- postavitve začasnih objektov.

Na severnem delu enote se uredi mirujoči promet in zelena površina ohrani kot gozd.

FSI je 0.2

faktor pozidanosti je 0.2

Ob podaljšku Zagrebske ulice se uredi dvojni drevored.

Funkcionalna enota PC XII.5 - posebna merila

Funkcionalna enota je namenjena šolstvu, kulturi in zdravstvu.

Dopustni posegi, glede na vrsto posegov, so:

- gradnja objektov družbenih dejavnosti in spremljajočih objektov.
- postavitve turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez.

FSI je 1.0

faktor pozidanosti je 0.3

Severni del enote se ohrani kot gozd.

Ob jugozahodnem robu enote se uredi dvojni drevored. Na tem robu se ureja tudi mirujoči promet.

Funkcionalna enota PC XII.6 - posebna merila

Namenska raba funkcionalne enote je centralna.

V območju so glede na vrsto posegov dopustni le naslednji posegi:

- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,

- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja objektov drobnega gospodarstva. Objekte delavnic je možno graditi na podlagi pozitivne presoje vplivov na okolje,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- postavitve večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- sprememba namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.

FSI je 0.8

faktor pozidanosti je 0.4

Ob jugozahodnem robu enote se uredi dvojni drevored. Na tem robu se ureja tudi mirujoči promet.

Funkcionalna enota PC XII.7 - posebna merila

Funkcionalna enota je namenjena centralnim dejavnostim.

Zaradi predvidenih posegov na tem območju - organizacija raziskovalnega centra se funkcionalna enota prostorsko rešuje v okviru posebnih strokovnih podlag.

FSI je 1.2

faktor pozidanosti je 0.6

Dodatni pogoji za prometno urejanje

Območje, na katerem je predlagana določitev notranjega cestnega omrežja po rešitvah iz posebnih strokovnih podlag.

52. člen

Območje PC XIII - stanovanjsko centralno območje

V območju so dopustni naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- postavitve pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš,
- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja parkirnih in garažnih objektov,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- postavitve večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- sprememba namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.

Ob Ptujski cesti se uredi dvojni drevored.

Površina od gradbene meje do regulacijske linije na severu je namenjena ureditvi mirujočega prometa (parkirišča), na jugu, ob Ptujski cesti, pa ureditvi zelene površine.

Obvezno je ohranjati skupine dreves med zazidavo.

Funkcionalna enota PC XIII.1 - dodatna merila

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje, dodatno sta določena le FSI in faktor pozidanosti, ki znašata:

FSI je 0.8

faktor pozidanosti je 0.4

Funkcionalna enota PC XIII.2 - dodatna merila

Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje, dodatno sta določena le FSI in faktor pozidanosti, ki znašata:

FSI je 0.6

faktor pzidanosti je 0.3

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

50. člen

Ne glede na določila prostorskih ureditvenih pogojev za posamezna območje in funkcionalne enote, so v vseh območjih in funkcionalnih enotah do realizacije predvidenih ureditev v skladu s temi prostorsko ureditvenimi pogoji dopustni naslednji posegi:

- tekoče vzdrževanje stavb znotraj obstoječih gabaritov,
- spremembe namembnosti, ki ne zahtevajo večjih gradbenih posegov in vlaganj v objekte,
- tekoče vzdrževanje prometnih in manipulacijskih površin,
- tekoče vzdrževanje zelenih površin,
- nujni komunalni posegi, nujni sanacijski posegi.

51. člen

Prostorski ureditveni pogoji so stalno na vpogled pri:

Mestni upravi Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje
Upravni enoti Maribor
krajevnih skupnostih in mestnih četrtih, za katere veljajo določbe tega odloka.

52. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor pri Ministrstvu za okolje in prostor.

53. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka na tem območju prenehajo veljati določila odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št.26/98).

54. člen

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

Številka: 35201-77/97-1700

Datum: 06.09.1999