

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR

Številka: 35201- 77/97 -1700

Datum: 21.03.2000

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 17. SEJI MESTNEGA SVETA**
MESTNE OBČINE MARIBOR DNE 08. MAJA 2000.

NASLOV: **ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH**
ZA ŠIRŠE OBMOČJE PTUJSKE CESTE
(OBMOČJA C - 7, C - 8, O - 3, DEL S - 36, S - 37 IN S - 38) - druga
obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL: **ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.**

GRADIVO PREDLAGA: Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el., župan Mestne občine Maribor

POROČEVALEC: Ljubo MIŠIČ, univ.dipl.inž.arh.

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor je na 17. seji, dne 08.05. 2000 obravnaval in 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) - druga obravnava

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

PRILOGE:

- Odlok o 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) - druga obravnava - z obrazložitvijo
- Grafična priloga

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, 18/98 in 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na seji dne sprejel

ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH
ZA ŠIRŠE OBMOČJE PTUJSKE CESTE (OBMOČJA C - 7, C - 8, O - 3, DEL S - 36, S - 37 IN S - 38)

- druga 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 marcu 2000.

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. Situacija komunalne in energetske infrastrukture v merilu 1:2700
4. Pogoji prometnega urejanja v merilu 1:5000
5. 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

Obravnavano 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, Ptujsko 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 Ptujsko, 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, Ptujsko 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, Ptujsko 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.

Na območjih, za katera so predvidene izdelave posebnih strokovnih podlag, so dopusni le posegi iz 50.člena tega odloka.

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 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 oprema 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 in urejanje varnega prometnega režima 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
POSLOPJA 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
ŠTUDENSKI 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 IGRJIŠČA	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 zaposlene
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.
Ob Ptujski in Zagrebški ulici ni možno locirati začasne prireditvene objekte.

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 treba priključiti na komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo: kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, električno omrežje in telefonsko omrežje. 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 omrežje 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 vod 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 in centralne čistilne naprave je za individualne stanovanjske objekte možno odvajati onesnažene vode v vodotesne individualne

greznice brez odtoka. Pri tem je potrebno upoštevati ukrepe za zaščito vodnih virov, navodila za gradnjo gnojšč 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 odplak 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. Nizkonapetostni 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 energetskega 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 odločitve 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 Vrbanškem 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.

Vodo za gašenje požarov je treba zagotoviti z izgradnjo hidrantnega omrežja po Pravilniku o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur.l.SFRJ št.30/91).

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
- postavitev večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitev začasnih objektov,
- postavitev 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
- postavitev večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitev začasnih objektov,
- postavitev 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.

42. 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.

43. 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.

44. 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 tudi 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.

V posebnih strokovnih podlagah je potrebno na območju PC VIII.5 in PC VIII.6 ohraniti procent obstoječih zelenih površin.

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,
- postavitev 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, kar se kot namenska raba ohranja.
Za funkcionalno enoto veljajo ista podrobna merila in pogoji kot za celo območje.

45.člen

Območje PC IX - stanovanjsko centralno območje in centralno območje

V območju so dopustni naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- postavitev 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,
- postavitev večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitev začasnih objektov,
- postavitev 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.

46. člen

Območje PC X - stanovanjsko območje

V območju so dopustni naslednji posegi:

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

47. 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,
- postavitev pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš,
- postavitev 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.

48. 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.

V enoti pa so dopustni tudi 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, rekreacijskih površin, 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 Zagrebške ulice se uredi dvojni drevored.

dodatna merila: Na skrajnje jugovzhodnem delu območja je dovoljena gradnja za potrebe intelektualnih storitev. Faktor pozidanosti na tem območju je 0,3; faktor izrabe prostora je 1.0.

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.

Pogoji za posege na tem območju se za znane investitorje določijo, pred izdelavo lokacijske dokumentacije, na podlagi posebnih strokovnih podlag, ter v skladu z določili tega odloka.

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.

49. 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 pozidanosti je 0.3

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

50. člen

Ne glede na določila prostorskih ureditvenih pogojev za posamezna območja in funkcionalne enote, so v vseh območjih in funkcionalnih enotah, tudi v območjih za katera je predvidena izdelava strokovnih podlag, 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 območju predmetnega akta prenehajo veljati določila odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št.26/98) in dela zazidalnega načrta C-5 in I-8 (MUV št. 1/85).Območje je razvidno iz grafičnih prilog, ki so sestavni del tega odloka.

54. člen

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

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

Na podlagi 39.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 44/979 in 43.člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/98 in 18/98) je Župan Mestne občine Maribor sprejel

STALIŠČA DO PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE OSNUTKA PROSTORSKO UREDITVENIH POGJEV ZA ŠIRŠE OBMOČJE PTUJSKE CESTE (OBMOČJA C - 7, C - 8, O - 3, DEL S - 36, S - 37 IN S - 38)

Osnutek citiranega akta z osnutkom odloka je bil javno razgrnjen med 1. septembrom in 4. oktobrom 1999 v prostorih Mestne četrti Tezno in v Zavodu za prostorsko načrtovanje. Javna obravnava je bila 21. septembra 1999.

Mestni svet Mestne občine Maribor je predmetni dokument obravnaval na svoji 8.seji, 27.09.1999.

Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja je predmetno gradivo obravnaval na svoji 6.seji dne 15.9.1999.

Statutarno pravna komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 8.seji, 14.09.1999.

Urbanistična komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 2.seji, dne 15.10.1999.

V skladu s programom priprave prostorsko ureditvenih pogojih za širše območje Ptujске ceste (območja C - 7, C - 8, O - 3, del S - 36, S - 37 in S - 38) je ZUM d.o.o. v sodelovanju z Zavodom za prostorsko načrtovanje izdelal strokovna stališča do pripomb na osnutek predmetnega izvedbenega akta.

Pripomba št. 1: (odbora za urejanje prostora in varstvo okolja - 6. seja)

Odbor ugotavlja, da je športni park Kovinar s pozidavo zelo zmanjšan in da je ta lokacija za športni park neprimerna, zato predlaga predlagatelju, da v obravnavanem območju poišče in rezervira novo lokacijo za javni športni park za potrebe 20.000 – 25.000 prebivalcev Mestne četrti Tezno.

STROKOVNO STALIŠČE

Po statističnih podatkih ima celotno območje Tezna 11 000 prebivalcev in ne 25 000 kot je navedeno v pripombi. Parkovne in zelene površine so za širše območje predvidene v Stražunskem gozdu s široko ponudbo najrazličnejše rekreacije (jahanje, taborništvo, lokostrelstvo,...). Večji del se razmesti po robu gozda, kjer sooblikuje vstopna mesta, manjši del pa se umesti ob Stražunski potok.

V območju obravnave predlaganega akta je 8 ha predlaganih športnih površin, kar normativno zadošča za 6 100 prebivalcev.

Namenska raba (tudi površine za šport in rekreacijo) se določajo v urbanistični zasnovi mesta. Če bo ugotovljeno, da je površin za šport in rekreacijo premalo, predlagamo, da se predvidijo v območju predmetnega akta in sicer ob neposredni bližini kopališča TAM in Škofijske gimnazije, to je na območju funkcionalnih enot PC XII.3, PC XII.4, PC XII.5 in PC XII.7. Za natančnejšo opredelitev se izdelajo posebne strokovne podlage.

Isti odgovor velja za pripombe št. 13, 17, 24, 28, 33, 34, 48 in 52, ki se na to točko navezujejo.

Pripomba št. 2:

2. odstavek 9. člena – odbor meni, da začasni prireditveni objekti ne sodijo ob npr. Ptujski in Zagrebški cesti zato predlaga, da se v odloku opredelijo ceste, ob katerih ni možno locirati začasnih prireditvenih objektov.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba se upošteva tako, da se v 21. členu doda tretji odstavek, ki se glasi: “Ob Ptujski in Zagrebški ulici ni možno locirati začasnih prireditvenih objektov.”.

Pripomba št. 3:

16. člen – tabela za določitev potrebnih parkirnih mest – odbor predlaga, da se prouči, ali je predvideno zadostno število parkirnih mest v točki 5 – športne naprave.

STROKOVNO STALIŠČE

Tabela za določitev potrebnih parkirnih mest v odvisnosti od dejavnosti je povzeta po Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribor (MUV št.26/98).

Tabela je krovni dokument za urejanje tega področja in jo je možno spreminjati le na nivoju urejanja parkiranja za celotno območje urbanistične zasnove Maribora. To velja tudi za pripombi št. 11 in št. 27.

Pripomba št. 4:

37. člen – odbor predlaga, da se preveri, ali je nujno, da je vzletni koridor Aerodroma Maribor nad naseljem in opozarja, da to, z varnostnega in ekološkega vidika, ni v interesu mesta.

STROKOVNO STALIŠČE

Vzletni koridor je določen v sprejetih planskih aktih občine. Za njegovo spreminjanje je potrebno izdelati strokovne podlage in spremeniti planske akte občine.

Pripomba št. 5:

Odbor predlaga, da se kot pogoj določijo varovani koridorji za podaljšek Streliške in Ptujске ceste ter Zagrebške ceste, saj so te povezave pogoj za funkcioniranje območja.

STROKOVNO STALIŠČE

Sestavni del prostorskega izvedbenega akta so strokovne podlage, v katerih so bile vse omenjene trase idejno preverjene. To predstavlja osnovo za njihov vris v prometno mrežo mesta, ki je sestavni del planskih aktov občine.

Za zavarovanje koridorjev je potrebno čimprej sprejeti programske zasnove in izvedbene načrte, ki predstavljajo pravno podlago za preprečitev drugih posegov v varovalne koridorje.

Pripomba št. 6:

25. člen – v drugem odstavku naj se doda, da je odpadne vode do izgradnje kanalizacije možno odvajati v vodotesne individualne greznice brez odtoka samo v primeru individualnih stanovanjskih objektov. Odbor načelno meni, da naj ne bi bila možna nobena gradnja, če območje ni komunalno opremljeno in da so individualne greznice le začasna rešitev.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba se upošteva. 25. člen odloka se korigira tako, da se 2. stavek 2. odstavka glasi: “Do izgradnje kanalizacije in centralne čistilne naprave je za individualne stanovanjske objekte možno odvajati onesnažene vode v vodotesne individualne greznice brez odtoka.

Pripomba št. 7:

Potrebno je zaščititi stanovanjski del območja tako, da se z visokimi gradnjami ne zasenčijo obstoječi stanovanjski bloki, večjo pozornost pa posvetiti zaščiti pred hrupom.

STROKOVNO STALIŠČE

V aktu so določeni merila in pogoji za izdelavo lokacijskih dokumentacij. Konkretno se osončenje in zaščita pred hrupom preverja in določa v fazi izdelave lokacijske dokumentacije na katero se pridobivajo tudi sanitarna in požarna ter druga soglasja pristojnih soglasodajalcev.

Pripomba št. 8:

Drevoredi na Ptujski cesti naj bodo zasajeni povsod, kjer je to možno.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba je že upoštevana v osnutku odloka.

Pripomba št. 9:

Z aktom se naj ne povečuje prostor za obrtniške dejavnosti.

STROKOVNO STALIŠČE

Z aktom se ne povečuje prostor za obrtniške dejavnosti, kar je razvidno iz grafične priloge št.3 “Podrobnejša namenska raba površin”.

Pripomba št. 10:

Parkirišče ob Ptujski cesti naj ima direkten izhod s parkirišča na Ptujsko cesto.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba je že upoštevana v odloku.

Ta priključek je možno urejati skladno z zadnjim odstavkom 18.člena odloka:

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.

Isti odgovor velja za pripombo št. 26.

Pripomba št. 11:

Za stanovanjska območja naj se omeji možnost gradnje spremljajočih objektov zaradi problema s parkiranjem, preverijo naj se normativi za parkiranje in izvajanje – parkiranje na ozkih ulicah ob manjših trgovinah in podobno povzroča zastoje prometa, možnost gradnje parkirnih in garažnih objektov naj bo predvidena le za centralne dejavnosti.

STROKOVNO STALIŠČE

Načini za urejanje parkirnih mest so podani v 16. členu odloka. Dimenzioniranje parkirnih mest se določa v fazi izdelave lokacijske dokumentacije skladno z veljavnimi tehničnimi normativi za urejanje prometa. Potrebno število parkirnih mest se določa skladno s tabelo za določitev potrebnih parkirnih mest v odvisnosti od dejavnosti. Možnosti za spreminjanje te tabele so podane v strokovnem stališču za pripombo št. 3.

Pripomba št. 12:

Z redko gradnjo naj se ohrani čimveč zelenih površin tako, da se obstoječi gozd, ki ni kvaliteten spremeni v urejene zelene površine.

STROKOVNO STALIŠČE

Strokovna podlaga za PUP je imela več zelenih površin, kot jih je prikazanih v osnutku predmetnega PUP. Zaradi nasprotovanja lastnikov zemljišč je bila pretežna namenska raba delno spremenjena iz zelenih površin v centralne. Mestna občina bi morala površine namenjene javnim zelenim površinam in površinam za šport in rekreacijo odkupiti in urejati. Lastniki zemljišč niso dolžni urejati javnih zelenih površin za potrebe prebivalcev, ampak jih želijo izkoristiti za gradnjo, občina pa lahko v takih primerih uporablja predkupno pravico, ki jo ima po Zakonu o stavbnih zemljiščih.

Pripomba št. 13:

V obrazložitvi odloka je nepravilno napisano, da je ob vstopu v mesto na območju gozda predvidena površina za lokacijo raziskovalnega centra, dejansko pa še ni opredeljeno kaj bo na tem območju.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba se upošteva. V skladu s strokovnim stališčem do pripombe št.1 je možno površine nameniti lokaciji za športni park.

Mestni svet – 8. seja:

Pripomba št. 14: (Stanislav BRGLEZ)

Ne razumem zakaj se ta dokumentacija izdeluje ravno za ta del in zakaj niso vrisane naravne meje, do kam se dokumentacija uredi, npr. do Drave, do železnice, do gozda, do nekih naravnih pregrad, ki pač mesto ločijo na neke dele.

Kako je s temi mejnimi področji, ki so zraven?

STROKOVNO STALIŠČE

Meja prostorskih planskih enot je določena v planskih aktih občine na osnovi katerih je bilo določeno območje obdelave v programu priprave predmetnega PUP-a, ki ga je potrdil Mestni svet MOM.

Pripomba št. 15: (Mirko ŽLENDER)

Opozarja na problem, ki se odpira okrog teh dokumentov prostorskega in urbanističnega urejanja mesta Maribor. Kadar se sprejemajo neki odloki, ali gre za odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za širše območje Ptujске ceste ali gre za program priprave sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov za območje MOM predlaga, da bi v materialih dobili aproksimativno oceno, kaj bo izdelava take dokumentacije stala. Namreč gre za zadeve, ki so se pojavljale v preteklosti na MS, ko so bile gradbene dokumentacije delane vsake tri ali štiri leta na novo. Recimo kare Koroška cesta, tržnica, Drava in Strma ulica, od leta 1984 so bile izdelane štiri študije za zidavo tega kareja.

Mnenja sem, da bi se lažje opredelil do tega problema, če bi takšno informacijo v bodoče o teh projektih in načrtih dobivali.

STROKOVNO STALIŠČE

Vsak izvedbeni načrt ima po zakonu predvideno tudi izdelavo aproksimativne ocene stroškov pridobivanja in opreme zemljišča.

Pripomba št. 16: (Stanislav BRGLEZ)

Sprašuje kakšen dokument zdaj velja za to področje ali je sploh kakšen ali ni nobenega in kateri dokumenti veljajo za te sosednje prostore.

Predlaga, da bi drugič na karti zraven označili do kod je predmetni dokument veljaven in kateri dokument so veljavni na sosednjih površinah.

STROKOVNO STALIŠČE

Za celotno območje urbanistične zasnove mesta Maribor je izdelana evidenca prostorskih izvedbenih aktov, na osnovi katerih se omogočajo posegi v prostor.

S sprejetjem obravnavanega akta bosta preklicana naslednja dokumenta:

- del prostorskih ureditvenih pogojev za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 26/98) in
- del zazidalnega načrta C-5 in I-8 (MUV št. 1/85)

(grafična priloga: izsek iz karte OBMOČJA UREJANJA S PIA z legendo)

Javna obravnava v MČ Tezno:

Pripomba št. 17: (Predsednik MČ Tezno)

V bližini kopališča TAM se naj rezervira zelena površina. Ta površina je zaenkrat neokrnjena in nezazidana. Kovinar nima možnosti za širitev več. Radi bi, da se celi prostor rezervira za rekreacijo in šport. (Isto je poudaril na odboru za okolje in prostor).

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba se upošteva v skladu s strokovnim stališčem do pripombe št. 1.

Pripomba št. 18: (Predsednik MČ Tezno)

Vrisano je zelo malo zelenih površin, oziroma apelira naj se v obravnavanem območju predvidi čim več zelenih površin in drevoredov.

STROKOVNO STALIŠČE

Strokovna podlaga za PUP je imela več zelenih površin, kot jih je prikazanih v osnutku predmetnega PUP. Zaradi nasprotovanja lastnikov zemljišč je bila pretežna namenska raba spremenjena iz zelenih površin v centralne. Mestna občina bi morala površine namenjene javnim zelenim površinam in površinam za šport in

rekreacijo odkupiti in urejati. Lastniki zemljišč niso dolžni urejati javnih zelenih površin za potrebe prebivalcev, ampak jih želijo izkoristiti za gradnjo, občina pa lahko v takih primerih uporablja predkupno pravico, ki jo ima po Zakonu o stavbnih zemljiščih.

Pripomba št. 19: (Predsednik MČ Tezno)

Cona 0-8 se naj predvidi kot stanovanjsko centralna cona. Obrti lahko ostanejo ampak takšne, ki ne vplivajo na okolje.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba je v osnutku že upoštevana. To je razvidno iz grafične priloge št.3 "Podrobnejša namenska raba površin" ter iz meril in pogojev za posege v prostor, ki so določeni v osnutku odloka predmetnega PUP.

Pripomba št. 20: (Predsednik MČ Tezno)

Cona PC-9/1, ki je na severni strani Ptujске ceste, se naj ohrani kot centralno-stanovanjska cona.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba je v osnutku že upoštevana. To je razvidno iz grafične priloge št.3 "Podrobnejša namenska raba površin".

Pripomba št. 21: (Predsednik MČ Tezno)

Preboj Servisne več ni možen ker naj bi tam bil blok. PC IX 1 preboj ni možen. Povezava servisne ni izvedljiva ker je predviden blok.

STROKOVNO STALIŠČE

Cestna povezava je glede na Lokacijsko dokumentacijo št.264/99 z dne 11.05.1999, ki jo je izdelal ZUM d.o.o. za naročnika Stanovanjski sklad občine Maribor še vedno možna.

Pripomba št. 22: (Valerija Lešnik)

Ali ni smiselno, da bi traso Zagrebške ceste prestavili na traso Kavčičeve in podaljšali do križišča, ki se zdaj dela, torej do koridorja?

STROKOVNO STALIŠČE

Na obravnavanem območju sta potrebni obe cestni povezavi: Zagrebška in Kavčičeva.

Potek Zagrebške ceste, ki je pomembna sekundarna cesta prometnega omrežja mesta Maribor, je določen in usklajen v postopku izdelave predloga urbanistične zasnove mesta. Horizontalen potek ceste je utemeljen z lego v prostoru, ki pomeni delitev industrije od ostale namenske rabe.

Sestavni del obravnavanega akta so strokovne podlage, ki podrobneje določajo variante poteka in širino koridorja Zagrebške ceste od navezave v križišču s Špelino ulico do navezave na cesto na južni strani energetskega koridorja.

V strokovnih podlagah je variantno določen tudi potek Kavčičeve ulice.

V PUP bosta skladno s strategijo prikazani obe cesti. Novogradnja Zagrebške kot informacija v prostoru, Kavčičeva pa kot obstoječa občinska cesta, ki se v predvidenem rondoju v križišču z Volodjevo navezuje na Zagrebško.

Pripomba št. 23: (Valerija Lešnik)

Zakaj se forsira Slivniški preboj, ko pa je Panonska dosti večja. Naj se preveri preboj Panonske skozi TAM.

STROKOVNO STALIŠČE

Podaljšek Streliške ceste od Tržaške do Ptujске (v pripombi imenovan Slivniški preboj) je del tretjega primarnega mestnega obroča. Trasa te primarne cestne povezave iz dosedanjih planskih dokumentov je potrjena v postopku izdelave predloga urbanistične zasnove mesta.

Utemeljena je s povezovalno funkcijo ceste na potezi od Radvanja preko Tabora in Tezna do Pobrežja in pomembnostjo prečne povezave med sosednjimi območji s podobno pretežno namensko rabo. Kljub zahtevnosti odseka predvidene novogradnje na območju prečkanja železniškega terminala je trasa upravičena, saj predstavlja enakomeren ritem prečkanj železniške proge Maribor – Ljubljana od Drave na severu do avtoceste na jugu.

Sestavni del prostorsko izvedbenega akta so strokovne podlage, ki podrobno določajo potek in širino koridorja podaljška Streliške ceste od Tržaške do Ptujске.

Predlagana trasa ostane v PUP kot informacija v prostoru, ki bo dodatno preverjana v izvedbenem aktu za območje TAM-a.

Pripomba št. 24: (krajan)

Naj se zeleni pas predvidi v PC XII/3. Ob Ptujски cesti se naj nekaj zgradi ostalo pa naj ostane okrog Zolajeve.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva v skladu s strokovnim stališčem do pripombe št.1, to je nove lokacije športnega parka.

Javna razgrnitev – Mestna četrt Tezno:

Pripomba št. 25:

V celotni dolžini Ptujске ceste in ostalih priključnih cestah ter Zagrebški cesti, se naj načrtuje zasaditev drevoredov.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba je že upoštevana v osnutku odloka.

Pripomba št. 26:

Ob trgovini Jagoda se naj ob obstoječem uvozu na parkirišče načrtuje tudi izvoz na Ptujsko cesto (sistem desno – desno).

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba je že upoštevana v odloku. Odgovor je isti kot na pripombo št. 10.

Pripomba št. 27:

V tabeli za določitev potrebnih parkirnih mest v odvisnosti od dejavnosti, se mora ob manjših poslovnih objektih trgovinske, servisne in storitvene dejavnosti določiti večje število parkirnih mest in sicer najmanj šest parkirišč.

STROKOVNO STALIŠČE

Tabele za določitev potrebnih parkirnih mest v odvisnosti od dejavnosti ni možno spreminjati v odloku za obravnavani PUP. Možnosti spremembe so podane v strokovnem stališču do pripombe št. 3.

Pripomba št. 28:

V območju PC XII 3/C se ohranijo zelene površine do Zolajeve ulice.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba se upošteva v skladu s strokovnim stališčem do pripombe št.1, to je nove lokacije športnega parka.

Pripomba št. 29:

- da "poravnate" obstoječo Zagrebško ulico v območju med Farmadentom in navezavo na Kavčičevo ulico po nepozidanih parcelah štev. 1053/2, 1320/1, 1053/1 in 1052/1, ki ležijo severno od zadevnega ovinka.

STROKOVNO STALIŠČE

Potek Zagrebške ceste na obravnavanem območju je utemeljen v strokovnem stališču do pripombe št. 22.

Pripomba št. 30:

- da načrtovano traso Zagrebške ulice med Volodjevo ulico in Cesto k TAM-u, ki predvideva rušitev stanovanjskih hiš opustite, obstoječo Zagrebško ulico, ki se sedaj zaključuje ob neimenovani ulici oz. Zolajevi ulici, pa navežete s primernim odmikom od Škofijske gimnazije do Panonske ulice in pod energetske koridorjem do južne pentlje AC Slivnica – Pesnica ob Ptujski cesti.

STROKOVNO STALIŠČE

Potek Zagrebške ceste od križišča s Špelino cesto do energetskega koridorja je utemeljen v strokovnem stališču do pripombe št. 22.

Pripomba št. 31:

- da preboj Slivniške ulice do Streliške zamaknete ob zahodni rob ograje TAM-a in se tako približate obstoječemu podvozu pod železniško progo ali pa to lokacijo Slivniške ulice, ki bi naj imela povezovalno funkcijo sever – jug opustite in jo nadomestite z nadomestno lokacijo po ulici, ki vodi kot podaljšek Dogoške ceste do tovornega vhoda TAM-a in preko TAM-ovega zemljišča, kjer obstaja asfaltirana pot ob interni železniški progi do obstoječega podvoza pod železniško progo. Obstoječi podvoz se naj ustrezno razširi.

STROKOVNO STALIŠČE

Potek podaljška Streliške ceste (v pripombi imenovan preboj Slivniške ulice) je utemeljen v strokovnem stališču do pripombe št. 23.

Pripomba št. 32:

Zaradi življenjskih problemov, s katerimi se soočajo občani, živeči na in ob predvidenih lokacijah, v urbanističnih planih desetletja načrtovanih cest in ulic, prosimo, da se dokončno določi realna lokacija povezovalne ceste, ki bo sklenila južni del obroča okoli Maribora. Predvidena rešitev je po prepričanju mnogih občanov nerealna, saj predvideva preboj Slivniške ulice pod železniško progo na lokaciji, kjer je sedem železniških tirov.

S sprejetjem PUPa pričakujemo, da bo Mestna občina Maribor poskrbela za izdelavo zazidalnega načrta za območje. Te 4 in odkup nepremičnin za izvedbo cestnega omrežja.

STROKOVNO STALIŠČE

Potek koridorjev Zagrebške ceste in podaljška Streliške (v pripombah imenovan Slivniške) je utemeljen v strokovnih stališčih k pripombam št. 22 in št. 23.

Javna razgrnitev - Piramida d.o.o., Na griču I, Maribor:

Pripomba št. 33:

Zemljišče na parceli št. 2380/9 k.o. Tezno je leta 1996 kupljeno kot nezazidano stavbno zemljišče z namenom izgradnje poslovnega objekta kar bi tistega leta bilo mogoče. Leta 1999 so na podlago ponovne vloge za preveritev možnosti istega posega na isti parceli dobili odgovor, da je na predmetni parceli v osnutku PUP Ptujška, predvidena zelena površina.

Pripomba je: Naj se na parceli št. 2380/9 predvidi namembnost nezazidanega stavbnega zemljišča tako, da je na njej možno postaviti trgovsko-poslovni objekt (priloga št. 3).

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba se ne upošteva. Poseg v prostor je možen v skladu z določili tega odloka za dejavnosti športa in rekreacije.

Javna razgrnitev - INTER FOOD d.o.o., Zolarjeva 21, Maribor:

Pripomba št. 34:

V osnutku PUP Ptujška je na parcelah št. 2402, 2403, 2399/10, 2399/19 in 2844/2 k.o. Tezno predvidene zelene površine. Leta 1997 so bile predmetne parcele opredeljene kot zazidana stavbna zemljišča, oziroma kot poslovno centralna površina.

Pripomba je: Naj površine na parcelah št. 2402, 2403, 2399/10, 2399/19 in 2844/2 k.o. Tezno, ostanejo opredeljene kot poslovno centralne površine, oziroma se predvidi odškodnina ali odkup zemljišča od lastnika, da bi se urejale zelene površine.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba se ne upošteva. Območje je namenjeno širitvi Kopališča TAM in predlaganimi površinami za šport in rekreacijo.

Urbanistična komisija:

Pripomba št. 35: (Bogdan REICHENBERG)

Ali je PIA usklajen z delavnico Tezno, ki je ponujala tri pristope – vidike.

STROKOVNO STALIŠČE

Prostorski izvedbeni akt je usklajen z rešitvami iz delavnice v največji možni meri.

Pripomba št. 36: (Uroš LOBNIK)

Mestne upravne službe takega dokumenta ne bodo znale in mogle uporabiti – slediti bi morale podrobnejša navodila.

STROKOVNO STALIŠČE

Prostorsko ureditvene pogoje smo izdelali v skladu z določili Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS, št.18/84, 37/85, 29/86 ter Ur. list RS, št.26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in navodila o vsebini posebnih strokovnih podlag in vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. list SRS, št. 14/85).

26. člen Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor pravi, da se s PUP podrobneje določijo urbanistični, oblikovalski in drugi pogoji za posege v prostor ter ukrepi za ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednot človekovega okolja, zlasti pa merila in pogoji za graditev ali prenovu objektov in naprav glede na njihovo lego, funkcijo, velikost in oblikovanje, merila in pogoji za izvajanje drugih posegov, ki trajno spreminjajo prostor, merila za določanje gradbenih parcel, merila in pogoji za komunalno urejanje stavbnih zemljišč, merila in pogoji za ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednot človekovega okolja ter druga merila in pogoji za usklajevanje različnih interesov pri gradnji objektov ali naprav oziroma pri drugih posegih v prostor. Predmetni PUP ne presega okvirje, ki so določeni v navajanem zakonu.

Pripomba št. 37: (Uroš LOBNIK)

Določeni predlogi so zelo kompromisni in na škodo nekaterih lastnikov.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba je zelo splošna. Ne moremo odgovoriti zakaj je bila sklenjena kompromisna odločitev, ker ni specificirana lokacija ali problem.

Pripomba št. 38: (Franc KRIŠTOFELC)

Večji problem je, da PUP ne more biti podlaga za kompleksne posege v prostor, ker je primeren le za manjše posege.

STROKOVNO STALIŠČE

Načini urejanja so sestavni del planskega akta občine, zato jih s PUP-om ne moremo določati.

Pripomba št. 39: (Uroš LOBNIK)

Če nekaj ni v zakonu, tega ne moremo upoštevati. V urbanistični zasnovi mesta je bil nastavljen model 97-ih prostorskih enot (PE) in način urejanja. Za tisti moment, ko bo zakonodaja sprejeta. Ta dokument je v nasprotju z obsegom PE in urbanistično zasnovo mesta, kar bo treba uskladiti.

STROKOVNO STALIŠČE

V strokovnem stališču na pripombo št. 36 je citiran 26. člen Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, ki predvideva določena merila in pogoje za urejanje območja PUP-a. izdelovalec gradiva se skupaj z Občino odloči katera os ta merila in pogoji. Ko pa je Odlok o PUP sprejet le za postanejo zakonska obveza. Če bi bila merila in pogoji opisani že v zakonu bi jih pač morali obvezno upoštevati vsi PUP.

Pripomba št. 40: (Jože KOS)

Pripombe imam na zelene in parkovne površine – teh je ca 1/5 glede na velikost območja in se sprašujem, ali jih ni premalo. Vpadnica ob Ptujski ni tako členjena glede na namembnost. Predvidena je izdelava 5-ih strokovnih podlag.

STROKOVNO STALIŠČE

Območje predmetnega akta obsega cca. 115 ha. Velikost predlaganih zelenih površin je 8,55 ha, športnih in rekreativnih površin pa 8 ha. Skupaj torej 16,55 ha.

Jugozahodno od Ptujске ceste prebiva približno 750 prebivalcev, severovzhodno pa približno 10 000 prebivalcev.

Po nemških normativih (Städtebau) je potrebno za 11 000 prebivalcev zagotoviti 14,3 ha otroških in športnih igrišč, 17,6 ha parkovnih površin, oziroma 49,5 vseh zelenih površin.

Predlagane parkovne površine zadoščajo za 5300 prebivalcev, športne površine za 6100 prebivalcev, vse zelene površine pa za 3675 prebivalcev. Če k tem površinam prištejemo še Stražunski gozd ugotovimo, da je teh površin na območju Tezna več kot dovolj.

Členjenost vpadnice je razvidna iz podrobnejše namenske rabe in urejevalskih določil, ki so razvidna v grafični prilogi št. 6 “Regulacijska karta”.

Izdelava strokovnih podlag je predvidena za večja nepozidana območja, ki so v območju predmetnega PUP in brez znanega programa ne moremo določiti pogojev za izdelavo lokacijske dokumentacije.

Pripomba št. 41: (Andrej KOCUVAN)

Gre za veliko območje; delež površin za razne namene je različen. Veliko zemljišč gre za prometnice, morda premalo za zelene; vendar gre za ekonomsko izkoriščenost površin, gospodarnost z zemljišči, areali morajo biti manjši, za večje pa je potrebna izdelava PIA.

STROKOVNO STALIŠČE

Se strinjamo.

Pripomba št. 42: (Bogdan REICHENBERG)

Vsebinska vprašanja, organizacija, oblikovne usmeritve za posege – kako je mogoče s faktorji zazidanosti urejati ta prostor? To je lahko nevarno za nadaljnjo obdelavo tega prostora.

STROKOVNO STALIŠČE

Faktor pozidanosti je le eden od 14 regulacijskih elementov, ki urejajo območje obdelave. Menimo, da je možno z upoštevanjem predpisanih regulacijskih elementov bolje urejevati prostor, kot pa ga urejevati s posplošenimi določili za urejevanje širšega območja.

Regulacijski elementi so:

1. *regulacijska linija* omejuje javne površine od nejavnih in loči funkcionalne enote,
2. *gradbena meja* je linija, ki jo novograjeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost,
3. *gradbena linija* je linija, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novograjeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad,
4. *smer pozidave* je smer daljšega roba objektov,
5. *FSI* je razmerje med bruttoetažnimi površinami objektov nad nivojem terena in površino zemljišča gradbene parcele,
6. *faktor pozidanosti* je razmerje med pozidano in površino gradbene parcele,
7. *zeleno površine* so površine s prevladujočo zazelenitvijo,
8. *drevoredi* - 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,
9. *cesta* je površina namenjena prometu, ki ne predstavlja vedno površine v javni rabi (lahko gre za interno ali predvideno cesto),
10. *dovozne ceste* so površine namenjene uvozu ali izvozu, za potrebe enega ali več uporabnikov in so lahko v javni ali privatni rabi,
11. *javne poti za pešce in kolesarje* so površine namenjene zbirnemu peš in kolesarskemu prometu,
12. *parkirišča* so površine namenjene parkiranju osebnih vozil,
13. *omejitve horizontalnega gabarita* po namembnosti ali višini, možnost prometno komunalnega koridorja,
14. višina je referenčna višina venca objekta na orientacijsko poudarjenih točkah.

Pripomba št. 43: (Bogdan REICHENBERG)

Kako je s temi odnosi, zapisanimi v križcih oz. tabelah?

STROKOVNO STALIŠČE

V križu so predstavljeni alfanumerični podatki, ki so značilni za določeno funkcionalno enoto. Levo zgoraj je ime funkcionalne enote, desno zgoraj je njena pretežna namenska raba, levo spodaj je določeni FSI, desno spodaj pa faktor pozidanosti parcele. Ob teh podatkih pa je potrebno upoštevati še vrsto grafičnih določil, ki so razvidna iz regulacijske karte v merilu 1:1000.

Pripomba št. 44: (Bogdan REICHENBERG)

Kaj je z delavnico; Gabrijelčičev princip je formiral prečne povezave na Ptujsko, Premzlav kareje, kar ni bilo najboljše, Dešmanov pa formiranje centra v "glavi" in se v nadaljevanju približal Gabrijelčičevi rešitvi. Ta PUP teh idej ne povzema.

STROKOVNO STALIŠČE

Od skupin se je pričakovalo, da bodo opredelile predvsem širšo prostorsko vlogo in pomen javnega programa ob potezi Ptujске ceste, pregledale proste površine in opredelile prostorski ter oblikovni razvoj vpadnice.

Skupina, katere vodja je Miha Dešman je svoj koncept postavila na predpostavki, da ima vsaka četrt svojo posebno vlogo v okviru mesta kot celote in vzpostavljen svojo hierarhijo navznoter.

Središče oziroma glavo območja - urbani pol ob križišču dveh osrednjih mestnih potez (Tržaška - Hitra cesta in Proletarskih brigad - Ptujška) in sečišču zelenih koridorjev (Betnavski gozd - Stražun, Drava) je označila kot lokacijo vertikalne dominante na nivoju mesta in regije, ki bi postala poslovno, trgovsko in upravno središče. V morju nizke zazidave je Središče skulpturalni element orientacije in označuje vizualno silhueto desnega brega,

seveda pod pogojem nove prometne ureditve - krožna križišča Tržaške, Ptujске, Hitre ceste in Proletarskih brigad.

Četrť Tezno ohrani kvaliteto redke razpršene zazidave. Urbanost, gostota in višina zazidave upada od sredine proti robu mesta. **Ptujska cesta** je nosilka javnega programa, urbana in prometna os. Predlagana je mestna ulica z mešano uporabo, mestnim programom in utripom, počasnim prometom, z eventualnim robnim vzdolžnim parkiranjem, javnim prometom, urbano opremo, drevoredi, ... Obrobje ceste pa je možno in potrebno bolj intenzivno pozidati. Predlagan program je javen in v nadstropjih posloven, v zaledju pa poslovno - stanovanjski. Tip pozidave je linearen, razen na vozliščih, kjer se razširi v urbane trge. **Središče četrti** je locirano v območju med obema podhodoma na prevoju Ptujске ceste. Označeno je s parom prostorskih dominant in z razširitvijo - trgov v potezi Ptujске. Veže se na obstoječe centralne programe (pošta, policija), dodaja pa nove (mestna hiša, kulturni dom, knjižnica, kinodvorana, tržnica..

Stanovanja so predlagana v kombinaciji s poslovnimi, servisnimi in proizvodnimi prostori ob Zagrebški (P+2, gostota cca. 80 **stanovanj**/ha), med bloki so fraktalni gozdiči, ki izboljšujejo kvaliteto zazidave.

Skupina, katere vodja je prof. Peter Gabrijelčič ugotavlja, da se tudi v mariborskih predmestjih oblikuje nova oblika urbane strukture, ki briše meje med mestom, predmestjem in podeželjem ter določa novo obliko strukturne mreže. Pri zasnovi reurbanizacije posameznih morfoloških enot so se posebej posvetili oblikovanju njihovih robov in prehodov med njimi ter med ustrojem javnega prostora, zgotitvi ali razredčenju stavbnega tkiva s kolažem različnih stavbnih tipov v stavbnih agregatih, oblikovanju prostorskih poudarkov glede na lego in posebnost morfoloških enot.

Mnenja so, da je potrebno preprečiti fizično in mentalno prisotnost mestne vpadnice kot roba ali meje med različnimi morfološkimi enotami. negativno ocenjujejo pojav poudarjene robne pozidave mestnih vpadnic, ki razrežejo nekdanje povezane mestne strukture v medsebojno neprepoznavne vzorce, saj le-ti ostanejo praviloma enoplastni. Predlagajo vzpostavitev dinamičnega odnosa med nekoč prisotnimi raznosmernimi urbanimi povezavami ter vzpodbujanje gradnje novih struktur, ki v skladu s tipičnim avtohtonim principom segajo preko dominantnih cestnih osi. Linearna poteza vpadnice bo tako sočasno sestavni del večjega števila parcialnih kompozicijskih potez, kar bo omogočalo doživljanje posameznega območja skozi različne plasti prostora.

Njihov koncept temelji na naslednjih usmeritvah:

- območje je sestavljeno iz različnih morfoloških in programskih enot, ki se bodo z razvojem preoblikovale v še kompleksnejše morfološke in programske vzorce, ki bodo heterogeni, spremenljive gostote in dinamični v svojih preobrazbenih procesih.
- koridor Ptujске ceste predstavlja dominantno percepcijsko potezo, ki je pomembna za regionalnega obiskovalca mesta in je označena tako v programskem kot v oblikovnem smislu z na regionalnem nivoju prepoznavnimi simbolnimi elementi. Koridor ima značaj mestnega bulevarja.
- prečno na koridor so oblikovane nove poteze mestotvornih programov. Prečnice segajo v globino urbane strukture in ji določajo novo razsežnost in smer, ter jo povezujejo s sosednjimi območji, kar oblikuje nove predstave in orientacije v prostoru. Nova razsežnost se oblikuje z novo geometrijo objektov in parkov, ki s svojo smerjo in programom segajo preko linije bulevarja, ter tako ustvarjajo v koridorju vpadnice zeleno ritmiziranje prostorskih sekvenc.
- v zaledju nove kompleksne urbane strukture, ki ima v posameznih sekvencah različne programske orientacije, ki pa niso nikoli popolnoma monofunkcionalne, vzpodbujajo lokalno zgoščevanje javnih programov v obliki subcentrov, ki postanejo percepcijske in orientacijske točke v prostoru
- v območju industrije je skrit velik potencial za nove mestotvorne ali trgovske programe. Načeloma se industrija ne vrača v nekdanje prostorske okvirje pač pa sprošča stare lokacije za razvoj mesta, sama pa se umika na urbano manj obremenjena območja.

Širše obravnavano območje so razdelili na šest sekvenc tako, da si od vstopa proti središču mesta sledijo **rekreacijska cona** (stanovanjski bloki, dom za starejše občane, vzgojnovarstveni zavod, urejene platforme - rekreacija, zelenje, tlakovano, individualna ortogonalna gradnja enodružinskih vil umeščenih v naravno okolje, združevanje industrijske proizvodnje v enkratni konglomerat tovarniških hal), **nakupovalno poslovni center** (poslovni objekti s trgovskim programom v nižjih nadstropjih, platforma, skozi katero poteka prehajanje s ceste v zaledje pasu skozi koridorje katere zamejujejo različni komercialni programi, pasovi po katerih se vršijo povezave znotraj pasu, ploščadi), **zeleni pas** (pasovne ureditve kot tampon med zgoščeno zazidavo centra na eni strani in nižjo pozidavo na drugi strani, geometrijsko urejeni pasovi prevzamejo različne funkcije), **poslovno stanovanjski del** (poslovni objekti, stanovanjske stolpnice z javnim programom v pritličju, zelene površine, parkirišča), **stanovanjsko območje** (stanovanjski bloki, nizke ploščadi z vstavljenim javnim programom v parterju, povezovalne in parkirne površine) in **nakupovalni center** (nakupovalni centri - regionalni značaj, odprti tržni prostor, dopolnilna obrtniška dejavnost, obstoječi stanovanjski program z vpletenimi lokalnimi dejavnostmi).

Skupina, katere nosilec je dr. Vilibald Premzl, je predlagala implementacijo poslovnih dejavnosti na vseh robnih območjih, ki mejijo na Ptujsko cesto in na proizvodne cone. Zaradi okoljevarstvenih in ekonomskih pogojev so

poslovno dejavnost umestili v objekte, ki imajo poslovno različno dejavnost (trgovina, poslovni prostori, servisi, zastopstva, itd.), ki zagotavljajo raznovrstnost in življenje ob robu ali v območjih poslovnih dejavnosti. Možne so tudi kombinacije s stanovanji manjšega obsega, vendar v tlorisni zasnovi, ki omogoča aktivno zaščito pred negativnimi vplivi iz proizvodnje ali prometa.

V notranjosti pozidave je možna pretežna stanovanjska dejavnost ali v kombinaciji s funkcijami oskrbe in servisnih storitev za tam živeče prebivalstvo. Javni program je osnova za oblikovanje ambientskega skupnih površin (trgov, peš con, piazzet, itd.).

Obstoječe že pozidane proizvodne cone ostanejo namenjene proizvodnji.

Rekonstrukcijo območja predvidevajo v več etapah:

- prva etapa je izgradnja prostora ob Ptujski cesti in še nepozidanih površin na obeh
- delih, vzhodno in zahodno od Ptujске ceste v notranjost predvidenih karejev,
- druga etapa je rušitev manjših zaselkov, skupin hiš ob še nepozidanih prostorih,
- tretja etapa je rušitev večjih in velikih obstoječih kompleksov individualnih
- stanovanjskih hiš na vzhodnem delu Ptujске ceste.

Princip gradnje je v oblikovanju mestne strukture na osnovi oblikovanja manjših karejev, ki v svoji notranjosti nudijo bivalno kvaliteto stanovalcem, na zunanjih robovih pa oblikujejo stanovanjske peš ulice z manjšimi lokali oskrbe in uslug s poudarkom na vozliščih teh ulic, ki jih je oblikovati kot piazzete s poslovno dejavnostjo. Prevladovala bo blokovna karejska gradnja. V predelih ob Ptujski cesti mora tipologija gradnje upoštevati funkcijo protihrupne zaščite. Višina teh objektov naj ne bi presegala višine P+4, razen na križiščih prečnih cest območja s Ptujsko cesto, kjer je potrebno oblikovati objekte s prepoznavnimi značilnostmi po višini ali/in oblikovanju. Posebna obeležja mestne četrti predstavljajo tri skupine dvojic stolpnice na priključku avtoceste, križišča Ptujске in Ulice heroja Nandeta/Volodjeve ulice, križišča Nasipne in podvoza Hitre ceste ter na prehodu nove trase Volodjeve ceste preko železnice. Zgradbe naj dosejajo vsaj 10 etaž.

Podoba občestnega prostora ob Ptujski cesti je menjavanje sekvenc ulic, trgov in parkov ob njej. Prostor zato zahteva v notranjost pomaknjeno gradbeno linijo, ki omogoča oblikovanje bulevarja z dvojnimi drevoredom, široko površino za pešca in bogat poslovnogovorski program parterja zgradb.

Na celotnem področju predvidene pozidave je potrebno v maksimalnem obsegu ohraniti obstoječe gozdne površine ter jih urediti kot mestne parkovne površine z opremo za razne starostne skupine prebivalstva. Glavne prometnice in peščeve površine spremljajo drevoredi.

Skupne ugotovitve delavnice so predvsem navezane na značaj in mestotvornost Ptujске ceste. Vsi udeleženci poudarjajo smiselnost opreme te mestne vpadnice z javnim programom lokalnega značaja ter različno kreirajo po svoje zamišljene koncepte takšnega programa. Skupna točka je poudarjanje prečnih osi, ki služijo kot povezave industrijskega oz. stanovanjskega zaledja s centralno osjo ceste. Vedno znova se izpostavi pomembnost križišč, ki so v nekaterih primerih pomembne točke križanja gradbenih in komunikacijskih smeri in s tem generatorji centralnosti v prostoru, v drugih pa le točke, med katerimi se vrstijo nizi mestotvorne občestne pozidave. V vseh primerih so eden ključnih dejavnikov za izboljševanje kvalitete območja zelene površine, ki se mestoma razporejajo na obeh straneh vpadnice. Prehodi med zelenimi in drugimi odprtimi javnimi prostori so deloma zabrisani. Vsi udeleženci delavnice so potrdili lokacijo centra mestne četrti Tezno.

Prostorski izvedbeni akt je usklajen z rešitvami iz delavnice v največji možni meri.

Pripomba št. 45: (Uroš LOBNIK)

V gradivu delavnice ni bilo specificirano, kje bi bile težave pri izvedbi, predvsem zaradi višinskih razlik.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba se veže k odgovoru na pripombo št. 44.

Pripomba št. 46: (Uroš LOBNIK)

Centralna glava je sicer simpatična, ni pa podpore, tudi v občini.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba se veže k odgovoru na pripombo št. 44.

Pripomba št. 47: (Uroš LOBNIK)

Zelene površine bi morale biti na območju Ptujске, pa v bližini Stražuna, čeprav do njega ni pravega odnosa.

STROKOVNO STALIŠČE

Se strinjamo.

Pripomba št. 48: (Uroš LOBNIK)

Nato območje nogometnega igrišča – interes ne bo ohranitev zelene površine. Na jugu je veliko centralno območje, po drugi strani pa ni podane vizije.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba se upošteva v skladu s strokovnim stališčem do pripombe št.1, to je nove lokacije športnega parka.

Pripomba št. 49: (Uroš LOBNIK)

Problemi so s cestno povezavo za Pobrežje in Tabor, cesta gre kar v cik-cak liniji, kjer so problemi z depresijo, ipd. Priključek na Ptujsko se naj vzpostavi tako, da bo taka povezava možna – na severovzhodnem delu ni možna realizacija. Pri TAM-ovem kompleksu je poseg finančno neupravičen – preboj pod železnico ne bo možen, čeprav je potreben.

STROKOVNO STALIŠČE

Potek koridorjev Zagrebške ceste in podaljška Streliške (v pripombah imenovan Slivniške) je utemeljen v strokovnih stališčih k pripombam št. 22 in št. 23.

Pripomba št. 50: (MIKUŽ)

Prometni koridor preko Stražunskega gozda – sprašujem se, ali bomo gozd še enkrat rezali z močno prometnico.

STROKOVNO STALIŠČE

Potek tretjega primarnega mestnega obroča preko Stražunskega gozda je speljan večinoma po obstoječi trasi ceste Heroja Nandeta. Krajša novogradnja je potrebna le v območju navezave na Cesto XIV. divizije.

Pripomba je povezana s potekom tretjega primarnega mestnega obroča zunaj meje območja obdelave prostorsko izvedbenega akta.

Pripomba št. 51: (Matjaž BERTONCELJ)

Idejo o centralni glavi na prometnici tako ne bo možno realizirati.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba se veže k odgovoru na pripombo št. 44.

Pripomba št. 52: (Matjaž BERTONCELJ)

Kovinar - interesi so drugačni, to športni park ni. Novega takega območja ni možno locirati niti ob kopališču TAM. Zagrebška je zvrta, v prejšnjih dokumentih je bila bolj ravna.

STROKOVNO STALIŠČE

Pripomba se upošteva v skladu s strokovnim stališčem do pripombe št.1, to je nove lokacije športnega parka.

Potek Zagrebške ceste, ki je določen in usklajen v postopku izdelave predloga urbanistične zasnove, “ni bolj zvit” kot v prejšnjih dokumentih, kar je razvidno iz grafične priloge PUP št. 5 “Pogoji prometnega urejanja” v M 1:5000 in grafične priloge iz strokovnih podlag za določitev prometnih koridorjev št. 6 “Situacija ureditve 2” v M 1:1000.

Pripomba št. 53: (Andrej ŠMID)

Trije pristopi iz delavnic – sintezna varianta ni možna. Povzeta bi morala biti ena, ki bi jo potrdila urbanistična komisija pred izdelavo PUP!

STROKOVNO STALIŠČE

Prostorski izvedbeni akt je usklajen z rešitvami iz delavnice v največji možni meri.

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

Številka: 35201-77/97-1700
Datum: 21.03.2000

MESTNA OBČINA MARIBOR
Mestna uprava
ZAVOD ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE
Grajska ul.7, Maribor
Tel: 062 22-010, Fax: 062 22-01-493

dat: obrazložitev predloga MS
Številka: 35201-77/97-1700
Datum: 21.03. 2000.

OBRAZLOŽITEV

1.Uvod

Osnutek predmetnega akta z osnutkom odloka je bil javno razgrnjen med 1. septembrom in 4. oktobrom 1999 v prostorih Mestne četrti Tezno in v Zavodu za prostorsko načrtovanje. Javna obravnava je bila 21. septembra 1999.

Mestni svet Mestne občine Maribor je predmetni dokument obravnaval na svoji 8.seji, 27.09.1999.

Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja je predmetno gradivo obravnaval na svoji 6.seji dne 15.9.1999.

Statutarno pravna komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 8.seji, 14.09.1999.

Urbanistična komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 2.seji, dne 15.10.1999.

V skladu s programom priprave prostorsko ureditvenih pogojev za širše območje Ptujске ceste (območja C - 7, C - 8, O - 3, del S - 36, S - 37 in S - 38) je ZUM d.o.o. v sodelovanju z Zavodom za prostorsko načrtovanje izdelal strokovna stališča do pripomb na osnutek predmetnega izvedbenega akta.

Na podlagi vseh podanih in zbranih pripomb, do katerih je izdelovalec zavzel strokovno stališče in jih je predlagatelj potrdil je izdelovalec pripravil predlog Prostorsko ureditvenih pogojev za širše območje Ptujске ceste (območja C-7, C-8,O-3 del S-36, S-37 in S-38)

Potrjena stališča do pripomb so sestavni del te obrazložitve.

2. Spremembe in doplnitve v predlogu odloka glede na osnutek

Spremembe in dopolnitve, ki so vključene v predlog odloka za drugo obravnavo, so rezultat upoštevanja pripomb iz javne obravnave in pripomb v času javne razgrnitve .

Spremembe sov naslednjih členih predmetnega odloka:

- **6.člen:** na koncu člena se doda stavek, ki se glasi: *Na območjih, za katera so predvidene izdelave posebnih strokovnih podlag, so dopusni le posegi iz 50.člena tega odloka.*

- **21.člen:** doda se tretji stavek, ki se glasi: „ *Ob Ptujski in Zagrebški ulici ni možno locirati začasne prireditvene objekte.*

- **25.člen:** spremeni se drugi stavek drugega odstavka tako, da se glasi: *Do izgradnje kanalizacije in centralne čistilne naprave je za individualne stanovanjske objekte možno odvajati onesnažene vode v vodotesne individualne greznice brez odtoka.*

- **34.člen:** za drugim odstavkom se doda novi odstavek, ki se glasi: *Vodo za gašenje požarov je treba zagotoviti z izgradnjo hidrantnega omrežja po Pravilniku o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Url.SFRJ št.30/91).*

- **44.člen:** Za petim odstavkom , ki se glasi: Ob Zagrebški ulici se uredi dvojni drevored, se doda novi odstavek, ki se glasi: *V posebnih strokovnih podlagah je potrebno na območju PC VIII.5 in PC VIII.6 ohraniti procent obstoječih zelenih površin.*

- **44.člen:** (**Funkcionalna enota PCVIII. 6-posebna merila**): Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi: *Na severovzhodnem delu je območje šole in vzgojno varstvenega zavoda, kar se kot namenska raba ohranja.*

- **48.člen(Funkcionalna enota PCXII.4-posebna merila):** Na koncu opisa funkcionalne enote se na zahtevo naročnika doda novi stavek, ki se glasi: - *dodatna merila: Na skrajnje jugovzhodnem delu območja je dovoljenja gradnja za potrebe intelektualnih storitev. Faktor pozidanosti na tem območju je 0,3; faktor izrabe prostora je 1.0.*

- **48.člen(Funkcionalna enota PCXII.7-osebna merila):** Za prvim stavkom se doda novi sedaj drugi stavek, ki se glasi: *Pogoji za posege na tem območju se za znane investitorje določijo, pred izdelavo lokacijske dokumentacije, na podlagi posebnih strokovnih podlag, ter v skladu z določili tega odloka.*

- **50.člen:** prvi stavek se spremeni tako, da se glasi: *Ne glede na določila prostorskih ureditvenih pogojev za posamezna območje in funkcionalne enote, so v vseh območjih in funkcionalnih enotah, tudi v območjih za katera je predvidena izdelava strokovnih podlag, do realizacije predvidenih ureditev v skladu s temi prostorsko ureditvenimi pogoji dopustni naslednji posegi.*

- **53.člen:** celi člen se spremeni tako, da seglasi: *Z dnem uveljavitve tega odloka na območju predmetnega akta prenehajo veljati določila odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št.26/98) in dela zazidalnega načrta C-5 in I-8 (MUV št. 1/85).Območje je razvidno iz grafičnih prilog, ki so sestavni del tega odloka.*

3. Redakcijski popravek:

Od (vključno) 45.člena do (vključno) 52.člena osnutka odloka se v predlogu odloka spremenijo zaporedne številke členov tako, da se glasijo 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 in 49 člen.

Vsebina navedenih in drugih pripomb ter potrjenih stališč do njih, je razvidna iz priloge: Stališča do pripomb iz javne razgrnitve osnutka prostorsko ureditvenih pogojev za širše območje Ptujске ceste (območja C-7,C-8,O-3 del S-36, S-37 in S-38).

Ljubo MIŠIČ, univ.dipl.inž.arh.
DIREKTOR ZAVODA