

402

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur. l. RS, št. 33/07, spremembe in dopolnitve 70/08-ZVO-1B in 108/09) je Mestni svet Mestne občine Maribor na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/89, 23/98, 5/00, 10/02, 6/04, 13/04 in 26/05) na svoji 17. izredni seji dne 8. septembra 2010 sprejel

O D L O K**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja St1-SD - Center uprizoritvenih umetnosti Maribor****I. UVODNE DOLOČBE****1. člen****(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (OPPN v nadaljevanju) za del območja St1-SD; center uprizoritvenih umetnosti Maribor, ki vsebuje:

- ureditveno območje OPPN s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji,
- rešitve v zvezi z rušitvami, izgradnjo predvidenega objekta in ureditev zunanjih površin,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznosti priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin,
- faznost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen**(načrtovalec prostorskega akta)**

Občinski podrobni prostorski načrt za del območja prostorsko planske enote St1-SD Center uprizoritvenih umetnosti Maribor, je izdelalo podjetje OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, Maribor pod številko naloge 10-84.

3. člen**(sestavni deli OPPN)**

- | | |
|--|--------------|
| I. SPLOŠNI DEL | |
| II. BESEDILO ODLOKA | |
| III. KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI | |
| 1. Izsek iz kartografskega dela prostorskega plana | M - 1 : 5000 |
| 2. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M - 1 : 5000 |
| 3. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem ter rušitvami | M - 1 : 500 |
| 4. Zazidalna oziroma ureditvena situacija | M - 1 : 500 |
| 4.1. Zazidalna oziroma ureditvena situacija – tloris garaže | M - 1 : 500 |
| 5. Karakteristični prerez | M - 1 : 250 |
| 6. Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno | |

infrastrukturo ter grajeno javno dobro

Situacija komunalne in energetske infrastrukture

M - 1 : 500

7. Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
- Situacija prometne infrastrukture

M - 1 : 500

8. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in objektov

M - 1 : 500

IV. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI**V. SEZNAM PRILOG**

1. Seznam nosilcev urejanja prostora ter smernice in mnenja
2. Povzetek za javnost
3. Seznam strokovnih podlag

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**4. člen****(ureditveno območje OPPN in opis ureditve)**

Ureditveno območje OPPN obsega del območja prostorsko planske enote St1-SD med Valvasorjevo, Črtomirovo, Ruško in Raičevo ulico. Obsega površine na katerih je načrtovan objekt Centra uprizoritvenih umetnosti Maribor, vključno s površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno rabo in površine, potrebne v času gradnje.

Meja ureditvenega območja OPPN je prikazana na grafični prilogi št. 3.

Ureditveno območje obsega parcele št.: 27/3, 27/2, 28/6, 2802/2, del 2802/1, 27/1, 28/2, 28/10, 27/10, 27/4, 27/14, 27/5, vse k. o. Tabor.

Predvidene ureditve:

- izgradnja objekta CEUM,
- ureditev okolice,
- izgradnja potrebne javne gospodarske infrastrukture.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR**5. člen****(opis vplivov in povezav s sosednjimi območji)**

Območje OPPN leži južno od Ruške ceste. Območje se bo prometno napajalo iz Ruške ceste preko uvozno – izvoznega priključka, ki vodi v podzemno garažo. Iz Ruške ceste se bo napajal tudi parkirni žep, ki je predviden na južnem delu območja, kar je razvidno iz grafičnih prilog.

Predvidena zazidava bo priključena na vso potrebno komunalno in energetskega infrastrukture.

Predvidena gradnja ne bo imela negativnih vplivov na varnost pred požarom ter na higiensko in zdravstveno varstvo okolice. Prav tako ne bo vplivala na varnost pri uporabi nepremičnin v okolici.

6. člen**(opis prostorske ureditve)**

Znotraj ureditvenega območja OPPN je načrtovana gradnja

Centra uprizoritvenih umetnosti Maribor – CEUM (v nadaljevanju). Objekt se razprostira čez celotno območje obdelave in je lociran na območje upošteva vse potrebne odmike do sosednjih objektov, glede na osončenje, manipulacijo, dostavo in interventne poti.

7. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Natančna lega stavbe z zakoličbo je določena v karti 8 »Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in objektov«, kjer je v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu natančno določena lega objekta in velikost ter lega posameznih parcel.

Regulacijski elementi:

GM – gradbena meja – omejuje predvideni objekt in se lahko spreminja navzven ali navznoter v mejah predpisanih toleranc (v grafiki prikazana kot črta, ki omejuje informativne gabarite objekta).

(vrste dopustnih dejavnosti)

Prvenstveno je objekt namenjen kulturno-izobraževalnim dejavnostim, ki jih je možno dopolnjevati s poslovnimi, trgovskimi, storitvenimi, gostinskimi in nastanitvenimi dejavnostmi.

(vrste dopustnih gradenj)

Dopustna je:

- gradnja novega objekta,
- gradnja objektov in naprav za potrebe javne gospodarske infrastrukture (ceste, komunala, energetika),
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

(vrste dopustnih objektov)

Nestanovanjske stavbe:

- objekti in naprave energetske in komunalne infrastrukture ter prometa in zvez,
- nezahtevni in enostavni objekti skladno z veljavnimi predpisi in v povezavi z 10. členom tega odloka.

8. člen

(lokacijski pogoji za projektiranje in gradnjo)

Podzemna garaža

Podzemna garaža se nahaja pod objektom. Etažnost podzemne garaže je nK.

Tlorisni gabarit tipičnih etaž podzemne garaže je razviden iz karte »Zazidalna oziroma ureditvena situacija – tloris garaže«.

Objekt CEUM

Pri oblikovanju novogradnje je treba upoštevati naslednje pogoje:

- tlorisni gabarit se lahko razvija znotraj površine, določene z gradbeno mejo (GM), njegova maksimalna velikost je: 95,27 x 71,86m (gabarit 1. nadstropja), 55,33 x 95,02m (gabarit pritličja objekta), višinski gabarit objekta je nK+P+3 (min 14,50 m in max 18 m); etaže v objektu se lahko zaradi funkcionalnosti združujejo,
- višina posamezne etaže se določi v projektni dokumentaciji,

- pri izvedbi kleti je treba upoštevati prisotnost talne vode in stoletne poplavne vode,
- parkirna mesta so predvidena v kletni etaži in v parkirnem žepu na nivoju terena, kjer je predvidenih 5 parkirnih mest,
- streha na objektu je ravna in pohodna.

Posebna merila in pogoji za oblikovanje objektov

- lega stavbe 1/1 je določena z gradbeno mejo in je informativna, kar je razvidno iz karte »Zazidalna oziroma ureditvena situacija«,
- tolerance tlorisnih dimenzij stavb so možne do 1.0 m navzven ali navznoter,
- najmanjši odmiki objektov od sosednjih parcelnih mej so razvidni iz karte »Zazidalna oziroma ureditvena situacija«,
- na strehi je možna postavitve sončnih kolektorjev ali foto voltaične elektrarne,
- na večjih steklenih stenah stavbe (predvsem na severnem delu stavbe) se naj načrtuje in izvede označitev le teh z nalepkami, ki preprečujejo trke ptic. Na steklene površine se naj v razmikih 1.0 m nalepi nalepke ptic ujed;
- oblikovanje objekta in materiali morajo izhajati iz izdelane IDZ arhitektov Sadar Vuga; št. proj. 201-09.

9. člen

(posegi na obstoječih objektih)

Na obstoječih objektih so dovoljena:

- investicijsko-vzdrževalna dela in rekonstrukcije;
- rušitve in gradnje novih objektov ob upoštevanju regulacijskih elementov in pod pogoji, ki veljajo za novogradnje;
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.

10. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

Pomožni infrastrukturni objekti

Na celotnem ureditvenem območju OPPN je dovoljena gradnja tistih pomožnih infrastrukturnih objektov, ki so potrebni za priključitev predvidenih objektov na javno gospodarsko infrastrukturo, ali ki dopolnjujejo in izboljšujejo priključitev na javno gospodarsko infrastrukturo obstoječih objektov.

Spominska obeležja

Na celotnem ureditvenem območju OPPN je dovoljeno postaviti:

- spominsko ploščo, če je njena narisna površina do 5 m² in se postavlja na zemljišče, njen zgornji rob pa do 1.0 m nad terenom,
- dovoljena je postavitve spominske plošče na zunanjo steno objekta – na fasado.

Urbana oprema

Na celotnem ureditvenem območju OPPN je dovoljeno postaviti:

- na gradbiščih v času gradnje montažno sanitarno opremo, ki je lahko tudi v zabojniku, če je njegova tlorisna površina do 20 m², višina pa do 4.0 m,

- vodnjak oziroma okrasni bazen, arhitektonsko zasnovan in plastični zbiralnik za vodo, če je njegova tlorisna površina do 100 m²,
- klopi na javnih površinah, ob hodnikih namenjenih za pešce,
- otroška igrala na zelenih otokih znotraj ureditvenega območja ali na strehi objekta,
- objekti za oglaševanje programskih aktivnosti CEUM-a in z njimi povezanih subjektov so dovoljeni na fasadi objekta. Svetlobne izvesne table niso dovoljene. Oglaševanje na svetilkah javne razsvetljave ni dovoljeno. Postavitev objektov za oglaševanje v območju cestnega telesa ni dovoljeno. Postavitev drugih enostavnih in nezahtevnih objektov na območju obdelave ni dovoljena.

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

11. člen (pogoji za prometno urejanje)

Dostop do objektov

Območje je prometno dostopno preko Ruške ceste. Uvoz in izvoz iz podzemne garaže je prav tako urejen iz Ruške ceste

Mirujoči promet

Na območju ureditvenega območja OPPN je predvidena podzemna garaža ter parkirni žep. Na terenu je v parkirnem žepu predvidenih 5 parkirnih mest.

Parkiranje koles je možno v garaži, ali na terenu, kjer so predvidena stojala za odlaganje koles.

Parkirni žep

V parkirnem žepu na jugozahodnem robu območja obdelave je omogočeno pravokotno parkiranje.

Širina dostopne ceste je:

- cestišče dostopne ceste 5.50 m
- parkirišče 5.00 x 2.50 m
- parkirišča za invalide 5.00 x 3.50 m so predvidena v podzemni garaži.

Parkiranje na jugozahodnem robu območja obdelave

- parkirna mesta 5.00 x 2.50 m.

Podzemna garaža

- parkirna mesta 2.50 x 5.00 m

Na območju obdelave, v garaži in na mestu priključevanja na širšo cestno infrastrukturo je predvidena vsa potrebna prometna signalizacija in prometna oprema, skladno z veljavnimi predpisi.

Cestni priključki so načrtovani skladno z veljavnimi predpisi.

Zazidava je načrtovana tako, da je zagotovljen neoviran dostop, vstop in uporaba objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

Intervencija in dostava se vrši iz Ruške ceste in poteka po predvideni interventni krožni poti znotraj območja obdelave, ki poteka okoli predvidenega objekta, kar je razvidno iz karte »Zazidalna oz. ureditvena situacija«. Površine, ki so namenjene vožnji interventnih vozil so utrjene in prenesejo obtežbo do 10 ton.

12. člen

(pogoji za komunalno in energetska infrastrukturo)

Predvideni objekt bo priključen na obstoječe in projektirano komunalno in energetska infrastrukturo. OPPN obravnava komunalne in energetske priključke do priključnega mesta na komunalno in energetska infrastrukturo, četudi le ti segajo izven ureditvenega območja OPPN.

Potek posameznih vodov komunalne in energetske infrastrukture je razviden iz karte »Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro«.

Predvideni objekti bodo priključeni na:

- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- električno omrežje,
- TK in KTV omrežje,
- omrežje toplotne oskrbe Maribor.

Dopustni so tudi alternativni viri energije.

Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred izvedbo je potrebno na terenu natančno določiti lego posameznih obstoječih vodov, jih zakoličiti in po potrebi zaščititi.

Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve na podlagi izdelanih IDZ za posamezne energetske in komunalne vode. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega OPPN. Zaradi tega so dopustna odstopanja od rešitve v lokacijskem načrtu (trase, zasnove), ki so strokovno in ekonomsko utemeljena in se z njimi strinjajo posamezni upravljavci.

Vodooskrba

Objekt CEUM je možno priključiti na obstoječe javno vodovodno omrežje LŽ DN 200 v Ruški ulici, ki ga je potrebno prestaviti, v kolikor poseg sega v njegovo vplivno območje. V novih javnih poteh ga je mogoče krožno navezati z LŽ DN 100 v Valvasorjevi ulici.

Elektrika

Napajanje predvidenih objektov z električno energijo se predvidi iz nadomestne TP 10(20)/0,4kV za kar bo potrebno:

- zgraditi nadomestno transformatorsko postajo na ustreznem prostoru, ustrezne izvedbe in moči za napajanje predvidenih objektov in za napajanje dela odjemalcev, ki se trenutno napajajo iz za rušenje predvidene transformatorske postaje TP MTT Tabor (t-031 OE Maribor z okolico),
- ustrezno zgraditi 10(20) kV kabelsko omrežje tako, da bo možno odjemalce, ki se trenutno napajajo iz za rušenje predvidene transformatorske postaje TP MTT Tabor (t-031 OE Maribor z okolico), takoj prevezati na nadomestno transformatorsko postajo,
- zgraditi nizkonapetostni razvod za napajanje predvidenih objektov.

Javna razsvetljava

Ob prometnici – Ruški cesti in na območju obdelave se izvede javna razsvetljava. Javna razsvetljava ob javni dostopni cesti se izvede kot javna infrastruktura.

V primeru izvedbe javne razsvetljave je potrebno predvideti izdelavo odjemnega mesta, razvod in postavitev svetilk, skladno

s standardi in tipizacijo v MO Maribor.

Kanalizacija

Predviden je ločen sistem odvodnje.

Komunalne odpadne vode se odvodnjavajo v obstoječo javno kanalizacijo DN 350/520 mm, ki poteka v Raičevi ulici. Kanalizacija mora biti izvedena vodotesno in skladno s standardom SIST EN 1610. Predvideni so kanalizacijski cevovodi DN 250 mm.

Padavinske odpadne vode iz parkirišč in cest se odvodnjavajo v obstoječo javno kanalizacijo DN 350/520 mm, ki poteka v Raičevi ulici. Pred priključkom na obstoječo kanalizacijo je predviden lovilec olj s koalescentnim filtrom, ki mora ustrezati standardu SIST EN858-2. Kanalizacija mora biti izvedena vodotesno in skladno s standardom SIST EN 1610. Predvideni so kanalizacijski cevovodi DN 250 mm in DN 300 mm. Na cevovodih bo potrebno pripraviti odcepe za požiralniške priključke.

Padavinske odpadne vode iz streh se zbirajo z ločenim sistemom kanalizacije in se vodijo v ponikovalnice. Kanalizacija mora biti izvedena vodotesno in skladno s standardom SIST EN 1610. Predvideni so kanalizacijski cevovodi DN 250 mm. Na cevovodih bo potrebno pripraviti odcepe za priključke za padavinsko vodo iz strehe objekta.

Ponikovalnice

Za ponikanje padavinskih voda se predvidijo vertikalne tipske betonske ponikovalnice. Po obstoječih podatkih je podtalnica na nivoju gladine zajezene Drave, to je na koti 253.00, oz. globini cca 24 m pod koto terena.

Javne prometne površine

Na območju obdelave ni javnih prometnih poti. Javna prometna cesta je Ruška cesta, ki ostaja nespremenjena.

TK in KTV omrežje

Med Črtomirovo ulico in Raičevo ulico poteka obstoječi vod KRS. Potrebna bo prestavitev voda ter priključitev predvidenega objekta na najbližji jašek. Objekt bo priključen na TK vod, ki se nahaja na Valvasorjevi ulici. Predvidi se položitev cevi Fi 50 mm do objekta.

Telekom

Za vsako predvideno gradnjo je potrebno pripraviti PGD projektno dokumentacijo, kjer se upošteva da se do posameznih stavb zgradi TK omrežje in pridobi soglasje Telekoma.

TK kabelska kanalizacija se zgradi:

- po glavni ulici vsaj dve cevi fi 110 s pripadajočimi kabelskimi jaški dimenzije 1,2x1,2x1,2 m,
- do posameznih objektov ena cev fi 110 s pripadajočimi kabelskimi jaški.

Prenosni medij bo določen za vsako zazidavo posebej glede na potrebe investitorjev. Priključna točka na obstoječe TK omrežje je na Valvasorjevi ulici.

Vso obstoječe omrežje je potrebno glede na predvideno pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektnih rešitev. Vsi stroški bremenijo investitorja, kakor tudi odprava vseh napak.

Pri načrtovanju objektov se predvidi vgradnja dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevovodni dovod do objekta.

Ogrevanje

Na obravnavanem območju dela St1-SD je po Lokalnem energetskega konceptu MOM in Urbanistični zasnovi mesta Maribor

(MUV, št. 2/01) predvideno daljinsko ogrevanje in hlajenje. V Valvasorjevi ulici je izveden vročevod. Skladno z novim PURES-om (Ur. l. RS, št. 52/2010) se priključitev na vročevodno omrežje MOM šteje kot priključitev na sistem energetskega učinkovitega daljinskega ogrevanja (16. člen 2. odstavek).

Pri načrtovanju omrežja je potrebno upoštevati Splošne in Tehnične pogoje za priključitev na vročevodno omrežje MOM ter aktualno projektno nalogo systemskega operaterja distribucijskega omrežja.

Vsi vodi komunalne in energetske infrastrukture naj se izvedejo v cestnem telesu ali pločniku namenjenem javni rabi.

Odpadki

Pri obratovanju objekta v ureditvenem območju OPPN bodo nastajali komunalni odpadki, ki se bodo zbirali v za to namenjenih posodah na gradbenih parcelah v območju OPPN in jih bo odvažalo javno podjetje. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen.

13. člen (tolerance)

Tolerance pri oblikovanju novogradnje

- dovoljena so odstopanja v horizontalnih gabaritih do 1.0 m navzven ali navznoter,
- dovoljeno je združevanje etaž, če to zahteva program, ki se v objekt umešča; višina etaže se določi v projektni dokumentaciji,
- pri gabaritih objekta so dovoljena drugačna odstopanja od navedenih, če so le ta pogojena z zahtevami posameznih upravljavcev javne gospodarske infrastrukture ali požarno varstvenimi zahtevami.

Tolerance pri izvedbi komunalnih in energetskih vodov

Odstopanja pri trasah komunalnih in energetskih vodov ter naprav so dovoljena s soglasjem upravljavcev. Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih in energetskih vodov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne tudi izvedbe komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave OPPN ni bilo mogoče predvideti (v primeru potrebne prestavitve voda, ki v katastru upravljavca ni bil vrisan, ali je bil vrisan na napačnem mestu).

V. REŠITVE, UKREPI IN USMERITVE ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

14. člen (varstvo zraka)

Med izvajanjem del na ureditvenem območju OPPN je potrebno upoštevati naslednje ukrepe:

- vlaženje sipkih materialov in nezaščitene površine v suhem in vetrovnem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznašanja materialov z območja urejanja na javne prometne površine,
- upoštevanje emisijskih norm za gradbeno mehanizacijo in vse naprave, ki se uporabljajo pri izvajanju del,
- prepovedano sežiganje odpadnih materialov, ki nastanejo med gradnjo.

Vse naprave, ki so predvidene za uporabo, naj ustrezajo pred-

pisanim tehničnim in varnostnim zahtevam.

Vsi izpusti snovi v zrak morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

Utrjene manipulativne površine na območju OPPN je treba ohraniti v čistem stanju.

Prevozna sredstva naj bodo v stanju mirovanja na območju OPPN ugasnjena.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov s področja varovanja zraka tako, da ne bodo presežene posamezne dovoljene vrednosti.

15. člen (varovanje tal)

Parkirišča in manipulativne površine ter cestne površine je potrebno izvesti vodotesno tako, da ni možen iztok v podtalje. Kanalizacija in priključki, lovilci olj in maščob morajo biti izvedeni vodotesno. Pri ravnanju v času gradnje je potrebno upoštevati predpise s področja varovanja okolja.

Z rodovitno prstjo tal, ki se odstrani z matične podloge, je treba med gradnjo in po izgradnji zagotoviti racionalno ravnanje. Prst se mora odstraniti tako, da se ohranja njena plodnost in količina. Preprečiti je potrebno mešanje živice in mrtvice. Rodovitna zemlja se začasno odlaga na največ 1.2 m visoke nasipe.

Površine, ki bodo med urejanjem območja OPPN razgaljene, je treba ponovno zasuti, površinsko komprimirati, humusirati in zatraviti, če na teh površinah ni predvidena zazidava (zelene površine).

V primeru razlitja nevarnih snovi v času gradnje, naj se izvedejo sanacijski ukrepi s takojšnjim izkopom onesnažene zemljine in z deponiranjem na ustrezno lokacijo.

16. člen (varovanje voda)

Pri načrtovanju in opredelitvi posameznih dejavnosti je potrebno upoštevati določila vseh veljavnih predpisov s področja varstva voda.

Pri urejanju območja se morajo uporabljati transportna sredstva, ki so brezhibna, stroji in naprave, ki so tehnično brezhibni.

Pri urejanju prostora je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

Vozne in parkirne površine na gradbenih parcelah naj bodo izvedene z vodotesno utrditvijo, ograjene z betonskimi robniki in nagnjeni proti iztokom, ki naj bodo opremljeni s peskolovi in lovilniki olj.

Nevarnih tekočin ni dovoljeno hraniti nad neutrjenimi površinami. Nevarne tekočine v objektih in nad utrjenimi površinami je treba hraniti nad lovilnimi posodami oziroma nad lovilniki razlitih tekočin.

Morebitni nadzemni rezervoarji morajo biti izdelani, postavljeni in opremljeni tako, da je vedno in brez posebnih priprav mogoča kontrola tesnosti.

Padavinske odpadne vode naj se prednostno odvajajo na ponikovanje, če je to možno.

Padavinske odpadne vode, ki odtekajo z utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin, je treba speljati v ponikanje ali naravni odvodnik preko lovilca olj, ki ga je treba redno vzdrževati in po potrebi čistiti.

V skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo

vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07) mora biti kota izvedenih končnih izkopov za predvidene kletne etaže več kot 2,0m nad najvišjo gladino podzemne vode, kar mora biti nedvoumno razvidno iz projektne dokumentacije.

Tla v podzemnih garažah morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le teh, morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske vode. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj.

Analiza tveganja, hidrološke raziskave, lokacijo piezometrov in načrt monitoringa (v kolikor bo potreben) potrdi javna gospodarska služba oskrbe s pitno vodo (Mariborski vodovod). Piezometri se po opravljenih raziskavah brezplačno predajo v last Mestne občine Maribor.

Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti vodno soglasje ter v skladu s predpisi, ki urejajo kriterije za določitev vodovarstvenih območij, izdelati in revidirati Analizo tveganja za onesnaženje. Vsi ukrepi za varovanje podtalnice, ki jih predvideva analiza tveganja za onesnaženje, morajo biti upoštevani pri pripravi projektne dokumentacije.

Projektna dokumentacija mora vsebovati elaborat ureditve gradbišča.

17. člen (varstvo pred hrupom)

Skladno z veljavno zakonodajo s področja varstva pred hrupom se zagotovijo vsi potrebni ukrepi, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.

Območje ureditvenega območja OPPN se nahaja v III. stopnji varstva pred hrupom.

Pred začetkom urejanja območja OPPN, naj se pripravi načrt izvajanja del. Načrt mora biti pripravljen tako, da bo ob njegovem upoštevanju začasna obremenitev s hrupom na sprejemljivi ravni.

18. člen (varstvo naravne dediščine)

Območje OPPN se nahaja v območju neposrednega vpliva na posebno varstveno območje - območje Natura 2000 SPA Drava.

Koda: 5000011; območje je pomembno kot gnezdišče, počivališče in zimovališče številnih vrst vodnih in obvodnih ptic. Po Dravski dolini poteka pomembna selitvena pot ptic, več kot dvajset tisoč ptic pa tukaj prezimuje. Območje je določeno zaradi 38 kvalifikacijskih vrst ptic.

19. člen (varstvo kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja le splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Območje še ni bilo arheološko raziskano. Priporoča se izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo. V kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin po-

trebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Maribor omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Investitor mora pred začetkom del vsaj 10 dni prej obvestiti pristojno območno enoto zavoda za varstvo kulturne dediščine.

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

20. člen

(ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Območje obdelave se nahaja na območju, ki ni poplavno območje in ni visoke podtalnice. Prav tako ni nevarnosti erozivnosti in plazovitosti terena. Tako niso potrebni dodatni ukrepi v zvezi z naštetimi dejavnostmi.

1. Varstvo pred požarom

Za zaščito pred požarom morajo biti zagotovljeni:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
- odmiki med objekti oziroma ustrezna požarna ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vir za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, se mora v sklopu projektne dokumentacije PGD izdelati študija požarne varnosti. Investitorji so pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja dolžni pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam pri Upravi RS za zaščito in reševanje. Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta zasnova požarne varnosti.

Skladno z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur. l. RS, št. 57/96) objekt ne spada med objekte za katere je potrebna gradnja zaklonišča. Predvidi se ojačitev prve plošče.

2. Intervencijske poti in površine

V območju OPPN je treba zagotoviti dovozne poti in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi. Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Dovozne poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti načrtovane za 10 ton osne obremenitve. Načrtovane in označene morajo biti skladno z zahtevami veljavnih predpisov.

Dovozna pot v območje je zagotovljena z Ruške ceste.

3. Hidrantno omrežje

Za gašenje požara mora biti v območju OPPN načrtovano zunanje hidrantno omrežje v obročasti zanki z nadzemnimi talnimi hidranti tako, da je možno objekt gasiti iz najmanj dveh strani hkrati. Hidranti morajo biti ustrezno označeni in zavarovani.

4. Varstvo pred potresom

Predvideni objekt mora biti načrtovan potresno varno in mora biti projektiran v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Objekt mora biti načrtovan varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Območje OPPN se nahaja v 7. coni potresne ogroženosti po MSC lestvici.

5. Možnost izlitja nevarnih snovi

Parkirne površine morajo biti opremljene s kanaletami in peskolovi, ki preprečujejo morebitno izlitje nevarnih snovi v podtalnico. Območje se nahaja v ožjem (VVO II) vodovarstvenem območju zajetja pitne vode, ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanškega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007).

Požarna voda in hidrantna mreža

V primeru požara se bo za gašenje požara uporabljala voda iz javnega vodovodnega omrežja, na katero se bo navezalo interno hidrantno omrežje.

Če se v fazi projektiranja izkaže, da javno vodovodno omrežje ne zadošča za potrebe gašenja, si mora investitor na lastni gradbeni parceli zagotoviti ustrezno požarno varnost v skladu z veljavnimi požarnimi predpisi.

Za objekte, za katere je potrebna študija požarne varnosti, se mora v sklopu projektne dokumentacije PGD izdelati študija požarne varnosti. Investitorji so pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja dolžni pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

Odmiki

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara iz objekta na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji, ki se izdelava v sklopu izdelave projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe, da se zmanjša možnost za nastanek požara in preprečitev njegove širitve na sosednje zemljišče.

VII. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

21. člen

(faznost izvedbe)

Ureditve določene s tem OPPN se izvedejo v eni fazi.

VIII. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

22. člen

(obveznost investitorjev)

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN, mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

Pred pričetkom gradnje je potrebno pridobiti geotehnične pogoje gradnje.

23. člen

(obveznost izgradnje komunalne infrastrukture)

Investitor je dolžan na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo, kot je načrtovana s tem OPPN in z občino pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

Ruška cesta ostane javno dobro. Vsi posegi se urejajo po Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 19/06 z vsemi spremembami in dopolnitvami, popravki in obveznimi razlagami).

24. člen

(obveznost v času gradnje)

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

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

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

IX. NAČRT PARCELACIJE

25. člen

(načrt parcelacije)

Parcelacija zemljišč je razvidna iz karte »Načrt parcelacije – tehnični elementi za zakoličenje novih gradbenih parcel in objektov«.

Razmejitev med gradbenimi parcelami je razvidna iz grafičnih prilog.

X. KONČNE DOLOČBE

26. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka, na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 1 SD (MUV, št. 29/2009).

27. člen

(vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet, okolje in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Magdalena in na spletni strani www.maribor.si.

28. člen

(uveljavitev odloka)

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

Številka: 35005-30/2010 0301 14

Datum: 10. september 2010

Župan

Franc Kangler, s. r.