

Na podlagi 12. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 110/02, 8/03 in 58/03 – Zakon o zemljiški knjigi) in 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) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 34. seji dne, 6. februarja 2006, sprejel

**O D L O K**  
**O LOKACIJSKEM NAČRTU ZA DEL PPE Rt7-S**  
**(v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico**  
**ter Koroško cesto)**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**

S tem odlokom se sprejme Lokacijski načrt za del prostorsko planske enote Rotovž 7 – S Rt 7-S (v delu med Kočevarjevo, Smetanovo, Kosarjevo in Koroško cesto), v nadaljnjem besedilu LN, ki ga je izdelal Komunaprojekt d.d. Maribor pod številko projekta 3058/03 z datumom januar 2006.

**2. člen**

Lokacijski načrt iz prejšnjega člena obsega besedilo in kartografski del. Lokacijski načrt je izdelan v digitalni in analogni obliki.

**A) BESEDILO**

1. obrazložitev pogojev za posege v prostor
2. odlok o lokacijskem načrtu
3. smernice in mnenja k lokacijskemu načrtu
4. izpis lastnikov parcel

**B) KARTOGRAFSKI DEL**

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. pregledna karta s prikazom območja obdelave                   | M 1: 500  |
| 2. izsek iz prostorskih sestavin planskih aktov občine Maribor   | M 1: 5000 |
| 3. rušitvena situacija   | M 1: 500  |
| 4. ureditvena situacija situacija z urbanističnimi pogoji        | M 1: 500  |
| 5. prerez skozi območje  | M 1: 500  |
| 6. načrt komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez | M 1: 500  |
| 7. načrt prometnih ureditev                                      | M 1: 500  |
| 8. načrt novi gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč         | M 1: 500  |

**II. OPIS MEJE OBMOČJA**

**3. člen**

Območje lokacijskega načrta omejuje: Kočevarjeva ulica na vzhodu, Smetanova ulica na severu, Kosarjeva ulica na zahodu in Koroška cesta na jugu. V območju obdelave se nahajajo sledeče parc. št. : 1664, 1665, 1666/1, 1666/2, 1667/1, 1667/2, 1668,

1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678/1, 1678/2, 1678/3, 1678/4, 1679, 1680, 1681/1, 1681/2, 1682, 1683, 1744, 1745 in 1746 in del 2165/4 - vse K.O. Koroška vrata.

Velikost ureditvenega območja znotraj opisane meje je cca. 1,82 ha.

**III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI**  
**ZA IZRABO IN KVALITETO GRADNJE**

**4. člen**

Po Odloku o spremembah in dopolnitvah odloka o urbanistični zasnovi mesta Maribor (MUV, št. 2/2001) je območje poimenovano kot del prostorsko planske enote Rotovž 7 s pretežno stanovanjsko rabo površin (Rt7-S). Lokacijski načrt je izdelan za del območja prostorsko planske enote Rt7-S.

Po namenski rabi površin se obravnava območje deli na dva dela – severni del je namenjen stanovanjskim dejavnostim, južni pa stanovanjem in dopolnilnim dejavnostim, brez gostinskih dejavnosti odprtega značaja. Meja med rabo prostora poteka po južnem robu parcel 1666/1, 1678/4, 1683 in 1682.

**5. člen**

**Temeljni cilji LN so:**

- vzpostavitev možnosti urejene karejske zazidave, ki bo nadomestila stihijsko pozidavo kareja
- odstranitev provizorijev, skladišč in vsebinsko neprimernih objektov
- zagotovitev mirnega bivalnega okolja v notranjosti kareja
- izboljšanje pogojev za pretok pešcev, vzpostavitev kolesarskega prometa in povečanje števila parkirnih mest

**Pogoji za izrabo območja:**

Faktor izrabe območja, ki ga izraža razmerje med bruto etažno površino objektov in velikostjo območja, je med 0,7 – 0,9.

**Posegi v prostor:**

V območju so možni sledeči posegi: gradnja novih objektov, naprav in omrežij, rekonstrukcija, nadomestna gradnja, odstranitev objektov, sprememba namembnosti objekta, sprememba rabe objekta, redna vzdrževalna dela na objektu, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist, pomožni objekti in urbana oprema.

**6. člen**

**Urbanistične omejitve**

Na območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so predstavljene v grafičnem delu:

- **gradbena linija** je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad;
- **gradbena meja** je črta, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati več kot za 1 m, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
- **maksimalni horizontalni gabariti** je območje, ki ga novozgrajeni objekti ali prizidki ne smejo presegati, lahko pa se dotikajo njegovih meja in gradbene črte;
- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka pritličja in števila nadstropij in mansardo nad njimi.
- **regulacijska linija** ločuje javne površine od nejavnih

## 7. člen

### Poimenovanje objektov in lega v prostoru

- A – objekti ob Smetanovi ulici
- B – objekti ob Kosarjevi ulici – severni del
- C – stolpič v notranjosti kareja – južno od Smetanove ulice
- D – objekti ob Kosarjevi ulici – južni del
- E – objekti ob Koroški cesti
- F – objekt na vogalu Koroške ceste in Kočevarjeve ulice
- G – poslovni objekt

Natančna lega imenovanih objektov je označena v grafični prilogi.

## 8. člen

### Odstranitev objektov

Zaradi izvajanja lokacijskega načrta je predvidena rušitev dotrajanih pomožnih objektov, neustreznih pozidav v notranjosti dvorišč in objektov. Odstranijo se objekti na sledečih parcelnih številkah:

- ob Kosarjevi ulici na parc. št.: 1664, 1665, 1666/2, 1666/1, 1667/1, 1668
- ob Koroški cesti na parc. št.: 1671, 1746, 1745, 1744, 1669
- v notranjosti območja na parc. št.: 1678/3, 1667/2

Rušitve so razvidne iz grafične priloge – rušitvena situacija.

Do izvedbe posegov, ki predstavljajo končno stanje ureditve po tem načrtu, se ohrani obstoječe stanje objektov.

## 9. člen

### Prenova

Prenova obstoječih objektov ob Kočevarjevi in Smetanovi ulici je možna v naslednjem obsegu:

- nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
- rekonstrukcija objektov in naprav brez večjih kapacitetnih, gabaritnih, oblikovnih in namenskih sprememb,
- tekoča investicijska vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb zaradi očiščenja stavbnega fonda, nefunkcionalnih oziroma neestetskih sestavin s ciljem ekološke sanacije,
- rušenje objektov in naprav in druga vzdrževalna dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- obstoječi objekti ob Kočevarjevi in Smetanovi ulici so z odlokom razglašeni za urbanistični spomenik, zato je pred posegi v te objekte potrebno pridobiti kulturno varstveno mnenje.

## 10. člen

### Gradnja novih objektov

- objekt A: na severnem delu območja je načrtovana izgradnja stanovanjskega objekta ob Smetanovi ulici v navezavi na obstoječi ulični niz
- objekt B, D: na zahodni strani območja je načrtovana izgradnja objekta ob Kosarjevi ulici. Severni del objekta je stanovanjski (objekt B), južni del pa stanovanjsko – poslovni (objekt D);
- objekt C: v notranjosti območja je načrtovana izgradnja stolpiča; stolpič je stanovanjski objekt
- objekt E: ob Koroški cesti je načrtovana izgradnja stanovanjsko – poslovnega objekta

- objekt F: ob križišču Koroške ceste in Kočevarjeve ulice je načrtovana izgradnja poslovno – stanovanjskega objekta
- objekt G: v podaljšku obstoječega poslovnega objekta vzporednega s Kočevarjevo ulico je načrtovana izgradnja poslovnega objekta.

## IV. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV

### 11. člen

Vrste dopustnih objektov:

- več stanovanjske stavbe
  - stanovanjske stavbe za posebne namene – na primer študentski ali dijaški dom
  - nestanovanjske stavbe - delavnice in skladišča
- Gradbena linija objektov je poravnana vzporedno z obodnimi ulicami in je razvidna iz grafičnih prilog.

Maksimalna tlorisna velikost objektov in gabariti so podani v ureditveno količbeni situaciji z možnimi odstopanji  $\pm 1$  m.

### 12. člen

Vrste dopustnih dejavnosti v objektih:

- dejavnost dijaških, študentskih domov, internatov
- trgovina na drobno z živilskimi in neživilskimi izdelki
- prehrabeno gostinski obrat
- mirne storitvene dejavnosti
- dejavnost salonov za nego telesa

## V. FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA IN POGOJI

### 13. člen

Maksimalna tlorisna velikost objekta in gabariti so razvidni iz karte št. 4 (ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji).

Vhodi v objekte in uvozi v podzemne garaže so razvidni iz karte št. 4 in št. 7.

Tlorisna velikost garaže v kleti ni odvisna od tlorisne velikosti pritličja, glede na potrebno število parkirnih mest je lahko večja ali manjša; število kletnih etaž ni omejeno.

### A – objekti ob Smetanovi ulici

- Objekt je novogradnja in je z gradbeno linijo poravnana z nizom obstoječih objektov ob Smetanovi ulici. Na južni strani je definiran z gradbeno mejo, kar omogoča fleksibilnejšo zasnovo dvoriščnega dela objekta.
- Streha objekta je dvokapna in se oblikovno ujema z obstoječimi objekti uličnega niza Smetanove ulice
- Maksimalna etažnost objekta : K+P+4+M. Višinska kota slemenena predvidenega objekta A ne sme presežati višine najvišjega slemenena niza ob Smetanovi ulici;

### B – objekti ob Kosarjevi ulici – severni del

- Objekt je novogradnja in je definiran z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s Kosarjevo ulico. Na zahodni strani je definiran z gradbeno mejo, kar omogoča fleksibilnejšo zasnovo dvoriščnega dela objekta;
- Streha objekta je ravna, vogal ob križišču Smetanove in Kosarjeve ulice se oblikuje poudarjeno in je višji;

- Maksimalna etažnost objekta : K+P+4, v vogalu K+P+5. V kletnih etažah je predvidena izgradnja podzemne garaže za potrebe stanovalcev;

#### **C – stolpič v notranjosti kareja – južno od Smetanove ulice**

- Objekt je novogradnja in je definiran z maksimalnim gabaritom. Lociran je v severnem delu notranjosti območja in tvori z objektoma A in B funkcionalno zaključeno celoto;
- Streha objekta je ravna;
- Maksimalna etažnost objekta : K+P+4. V kletnih etažah je predvidena izgradnja podzemne garaže za potrebe stanovalcev, ki ima skupni uvoz iz Kosarjeve ulice;

#### **D – objekti ob Kosarjevi ulici – južni del**

- Objekt je novogradnja in je definiran z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s Kosarjevo ulico. Na zahodni strani je definiran z gradbeno mejo, kar omogoča fleksibilnejšo zasnovo dvoriščenega dela objekta;
- Streha objekta je ravna, vogal ob križišču Koroške ceste in Kosarjeve ulice se oblikuje poudarjeno;
- Maksimalna etažnost objekta : K+P+4. V kletnih etažah je predvidena izgradnja podzemne garaže za potrebe stanovalcev in uporabnikov poslovnih prostorov;

#### **E – objekti ob Koroški cesti**

- Objekt je novogradnja in je definiran z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s projektom nove Koroške ceste in je od nje odmaknjen v širini 4 metre. Na severni strani je definiran z gradbeno mejo, kar omogoča fleksibilnejšo zasnovo dvoriščenega dela objekta;
- Streha objekta je ravna;
- Maksimalna etažnost objekta : K+P+4. V kletnih etažah je predvidena izgradnja podzemne garaže za potrebe stanovalcev in uporabnikov poslovnih prostorov;

#### **F – Objekt na vogalu Koroške ceste in Kočevarjeve ulice**

- Objekt je novogradnja in je definiran z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s projektom nove Koroške ceste in je od nje odmaknjena v širini 4 metre. Gradbena linija ob Kočevarjevi ulici je v črta uličnega niza obstoječih objektov. Objekt je vogalni in zapira kare, vogal objekta je posnet in se oblikuje kot dominantna v prostoru. Na dvoriščni strani je objekt omejen z maksimalnim gabaritom;
- Streha objekta je ravna;
- Maksimalna etažnost objekta : K+P+4. Objekt je možno podkletiti ali predvideti izgradnjo podzemne garaže za potrebe stanovalcev in uporabnikov poslovnih prostorov;

#### **G – poslovni objekt**

- Objekt je novogradnja v podaljšku obstoječega poslovnega objekta vzporednega z nizom ob Kočevarjevi ulici, definiran z maksimalnim gabaritom, ki je vzporeden liniji obstoječega objekta. Ob objektu je na vzhodni strani objekta predvidena nadstrešnica;
- Objekt se nameni poslovni dejavnosti;
- Streha objekta je ravna ali v minimalnem naklonu;
- Maksimalna etažnost objekta: K+P+1. V kletnih etažah je predvidena izgradnja podzemne garaže za potrebe uporabnikov poslovnih prostorov, ki ima skupni uvoz iz Kočevarjeve ulice.

## **VI. FAZNOST GRADNJE**

### **14. člen**

Lokacijski načrt je možno realizirati v sledečem poteku gradnje ali v drugačnem zaporedju, kjer vsaka navedena gradnja predstavlja zaključeno celoto:

- izgradnja niza ob Smetanovi ulici (objekt A) s pripadajočo podzemno garažo;
- izgradnja severnega dela niza ob Kosarjevi ulici (objekt B) s spremljajočim dvoriščnim objektom (objekt C) in pripadajočo podzemno garažo;
- izgradnja južnega dela niza ob Kosarjevi ulici (objekt D) s pripadajočo podzemno garažo;
- izgradnja niza ob Koroški cesti (objekt E) s pripadajočo podzemno garažo;
- izgradnja objekta ob križišču Koroške ceste in Kočevarjeve ulice (objekt F) s pripadajočo podzemno garažo;
- izgradnja poslovnega objekta (objekt G) s pripadajočo podzemno garažo.

## **VII. OBLIKOVANJE ODPRTEGA PROSTORA**

### **15. člen**

Odprti prostori se oblikujejo kot zelene površine, ploščadi ali peš poti. Finalne obdelave tlakov, izbor ter razporeditev grmovnic in dreves ter mikrourbane opreme na celotnem območju bodo določeni v projektni dokumentaciji za ureditev prostih in zelenih površin.

Poti med objekti so javno dostopne in prehodne. Peš površine naj bodo pretežno tlakovane iz naravnih materialov – kamnite plošče, granitne kocke. Tlaki naj bodo položeni v enostavnem paralelnem rastru.

Povozne površine so pretežno asfaltirane in primerne nosilnosti.

#### **Ureditev zelenih površin**

Med peš povezavo sever – jug se predvidi intenzivna zazelenitev ob zahodnem robu poslovnih objektov (G), kot ločnica med stanovanjskim delom in delom kareja, ki je namenjen poslovni dejavnosti.

V notranjosti kareja, ki namenjene stanovalcem, se uredi dvorišče, ki je pretežno zazelenjeno, polja zelenic so predvidena predvsem nad podzemnimi garažami, v predelih, kjer le teh ni, pa se predvidi zasaditev dreves.

Ob obodnih ulicah potekata dva obstoječa drevoreda – v Smetanovi in v Kočevarjevi ulici. Ob Koroški cesti in Kosarjevi ulici se predvidi zasaditev novih drevoredov.

### **16. člen**

#### **Parcelacija**

Funkcionalni deli gradbenih parcel pripadajo posameznim objektom in so po potrebi tudi ograjene. Posamezni objekti imajo svoja funkcionalna zemljišča, ki so potrebna za vzdrževanje objekta. Skupna funkcionalna zemljišča so javno dostopna in prehodna. Gradbene parcele so razvidne iz načrta gradbenih parcel.

## VIII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO PROMETNEGA OMREŽJA

### 17. člen

#### Motorni promet

Prometno je območje dostopno iz vseh obodnih ulic, kjer poteka dvosmerni promet. Izjema je Kočevarjeva ulica, kjer se uvede enosmerni promet.

Priključke novogradenj na obstoječe cestno omrežje je potrebno maksimalno oddaliti od obstoječih križišč in zagotoviti potrebno preglednost. Dostop v notranjost območja je dovoljen le za intervencijo in dostavo.

V LN je povzet projekt ureditve nove Koroške ceste, ki cestišče precej razširja, predvideva dodatna parkirna mesta, ureditev zelenice in kolesarske steze.

#### Mirujoči promet

Parkiranje vozil za novogradnje je potrebno zagotoviti na njihovih zemljiščih, v skladu s normativi, ki so določeni v odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 2/2001).

Podzemne garaže se lahko gradijo fazno, sočasno s fazo izgradnje posamičnega objekta pod katerim se nahaja.

Ob Kosarjevi ulici se na novo uredijo parkirišča, ki so namenjena obiskovalcem in stanovalcem predvidenih objektov. Obstoječa parkirišča v Smetanovi in Kočevarjevi ulici se na novo uredijo kot vzdolžna parkirna mesta.

Ob Koroški cesti se na novo uredijo parkirišča, ki so namenjena obiskovalcem in stanovalcem predvidenih objektov .

#### Peš in kolesarski promet

Pešcem so namenjeni pločniki, ki potekajo ob robu vseh obodnih ulic in so z dvignjenim robnikom ločeni od cestišča. Omogočeno jim je tudi prehajanje skozi notranjost kareja – v smeri sever – jug je vzpostavljena peš povezava, možno je prehajati iz notranjosti območja tudi na Kosarjevo ulico skozi dva pasaja.

Za potrebe kolesarskega prometa se ob Koroški cesti in ob Kosarjevi ulici predvidi izgradnja kolesarske steze.

## IX. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 18. člen

Lokacijski načrt se mora izvesti v skladu z gabariti in namembnostjo objektov ter ostalimi zahtevami, ki jih predpisuje varstvo naravne in kulturne dediščine.

## X. VARSTVO OKOLJA

### 19. člen

#### Varstvo zraka

Upoštevati je potrebno Uredbo o ukrepih za ohranjanje in izboljšanje zunanega zraka ( Ur. l. RS, št. 52/02) in Odlok o varstvu zraka na območju mestne občine Maribor (MUV, št. 13/98).

V skladu z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 2/2001), je

za objekte predvideno daljinsko ogrevanje. Objekte je potrebno priključiti na kotlovnico Pristan.

### 20. člen

#### Varstvo pred požarom

Z lokacijo posameznih objektov so zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi in premoženje, kakor tudi ustrezni odmiki med objekti za intervencijo. Zagotoviti je potrebno ustrezno požarno ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarno varnostni odmiki med stavbami).

Zaradi možnosti intervencije gasilcev morajo biti intervencijske poti izvedene v skladu s SIST DIN 14090, utrjene za nosilnost osne obremenitve 10 ton. Dograditi je potrebno hidrantno omrežje in zagotoviti zadostne količine požarne vode za gašenje požara (Ur. l. SFRJ, ŠT. 30/1991).

Pri projektiranju objektov je potrebno upoštevati projektne pogoje glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

### 21. člen

#### Varovanje voda

V skladu z Odlokom o varstvenih pasovih in ukrepih za varovanje zaloga pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobri in Dravskem polju (MUV, št. 19/98, 23/98 in 14/02) spada obravnavano območje v širši – 3 varstveni pas zaloga pitne vode. V skladu s tem je potrebno upoštevati sledeče:

Objekti se morajo priključiti na javno kanalizacijo, vanjo je potrebno odvajati tudi odpadne in predhodno prečiščene tehnološke in padavinske vode, v skladu s podzakonskimi predpisi, ki določajo način odvajanja odpadnih voda na varstvenem pasu za zajem vode in Odlokom o odvajanju in čiščenju odpadnih voda (MUV, št. 14/02).

Vsa kanalizacija mora biti grajena v tesni izvedbi, preizkus tesnosti mora biti izveden po standardu SIST EN 1610, kot je navedeno v 3. točki 1. odstavka 12. člena odloka o varstvenih pasovih.

Čiste padavinske vode je potrebno zbirati ločeno in ponikati. Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur.l. RS, št. 35/96 in 21/03).

Pri odvajanju odpadnih voda je potrebno poleg naštetih predpisov upoštevati še Pravilnik o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Ur.l. RS, št. 105/02) in vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.

Skladiščenje nafte, naftnih derivatov, nevarnih in škodljivih snovi, ter gradnja novih in preureditev starih skladiščnih naprav mora biti v skladu s 4. točko 1. odstavka 12. člena odloka o varstvenih pasovih in v skladu s podzakonskim predpisom, ki določa njihovo skladiščenje in izvedbo ter pod dodatnim pogojem, da je za njihovo gradnjo predvidena najboljše razpoložljiva tehnologija glede varovanja zaloga pitne vode.

Potrebno je upoštevati vse podzakonske predpise, ki predpisujejo izvajanje imisijskega monitoringa podzemnih voda in emisijske monitoringe odpadnih voda.

Projektna dokumentacija za graditev predvidenih objektov mora vsebovati elaborat ureditve gradbišča, ki določa način gra-

ditve in organizacijo gradbišča tako, da graditev ne ogroža zaloga pitne vode. Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. Z njimi je potrebno ravnati v skladu z določili Uredbe o emisijah snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur. l. RS, št. 35/96 in 21/03). Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču.

Pri gradnji naj se ne uporabljajo materiali, ki vsebujejo nevarne snovi.

Graditev novih in preureditev obstoječih javnih cest mora biti v skladu z najboljšo razpoložljivo tehnologijo glede zaščite zaloga pitne vode.

Potrebno je upoštevati določila Zakona o vodah (Ur. l. RS, št. 67/02) in vse podzakonske akte, ki obravnavajo varovanje voda.

## 22. člen

### Varstvo pred hrupom

Za območje je določena III. stopnja varstva pred hrupom po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS, št. 45/95, 66/96).

V kolikor je v objektih predvidena gostinska dejavnost, se obratovalni čas omeji v skladu s pravilnikom.

## 23. člen

### Ravnanje s komunalnimi odpadki

V skladu z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki (MUV, št. 15/2003) se uredijo zbirna in prevzemna mesta za ločene frakcije ter lokacije za zbiralnice ločenih frakcij komunalnih odpadkov.

Lokacije za odlaganje komunalnih odpadkov se zagotovijo v objektih

## XI. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

## 24. člen

### Kanalizacija:

Predvidi se mešan sistem kanalizacije, ki se bo priključeval na obstoječe kanalsko omrežje, ki poteka po obodnih ulicah. V Smetanovi ulici poteka BC Ø 40, v Kočevarjevi BC Ø 60/90 v Koroški cesti BC 50/75 in BC Ø 40.

Celotna kanalizacija se izvede vodotesno.

### Vodovod:

Novo predvideni objekti se bodo priključevali na obstoječe vodovodno omrežje, ki ga je potrebno predhodno rekonstruirati in sicer: Smetanova ulica LŽ DN 80 od Kočevarjeve do Kosarjeve, Kočevarjeva ulica LŽ DN 80 od Koroške do Smetanove in Kosarjeva ulica PVC DN 160 od Koroške ceste do Smetanove.

Za potrebe požarne zaščite se izvede zunanje hidrantno omrežje znotraj ureditvenega območja.

### Plinovod:

Obstoječe nizkotlačno plinovodno omrežje zemeljskega plina poteka po obodnih ulicah. Predvidene objekte je možno priklju-

čiti na obstoječe plinovodno omrežje oz. je po potrebi plinovodni sistem dograditi.

### Ogrevanje:

V skladu z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 2/2001), je za objekte predvideno daljinsko ogrevanje. Objekte je potrebno priključiti na kotlovnico Pristan, ki je v upravljanju TOM, za kar je potrebno izgraditi vročevod od obstoječega v Lavričevi ulici.

### Elektrika:

Oskrba zazidalnega območja z električno energijo je v skladu z idejno rešitvijo napajanja območja z električno energijo, ki jo izdelata Elektro Maribor d.d. Lokacija nove TP je ob obstoječem poslovnem objektu H. Maksimalna florisna velikost objekta je podana v ureditveni situaciji z urbanističnimi pogoji z možnimi odstopanji ±1 m. Maksimalna etažnost objekta je P. Zgradi se ustrezen NN razvod od TP do objektov.

### Javna razsvetljava:

Javna razsvetljava se uredi na vseh odprtih površinah v območju obdelave, za posege v javno razsvetljava je potrebno ob projektiranju pripraviti projektno dokumentacijo, ki jo potrdi upravljavec.

### Telekomunikacije:

Objekti se bodo napajali iz obstoječega Telekom omrežja.

### CATV

Objekti se priključijo na obstoječe kabelsko omrežje.

### Odstranjevanje odpadkov:

Za predvidene stanovanjsko poslovne objekte se predvidi ustrezeni prostor za odpadke v vsakem objektu - zbirno in prevzemno mesto za odpadke (ločene frakcije).

## XII. TOLERANCE PRI LEGI, VELIKOSTI IN FUNKCIJI OBJEKTOV IN NAPRAV

## 25. člen

Tolerance so dopustne zgolj pri spremembah namembnosti in rekonstrukcijah objektov v okviru drugih urbanističnih omejitev, pod pogojem, da se ne povečuje vpliv objekta na okolico.

Preseganje urbanističnih omejitev (FIZ, maksimalna etažnost, gradbena črta, maksimalni horizontalni gabarit, izključna namenska raba) in okoljskih obremenitev (hrup, emisije v ozračje in podtalje) ni dovoljeno.

## XIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

## 26. člen

Investitorji morajo izvesti ali zagotoviti financiranje za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč in vseh posegov, ki so predvideni v spremembah in dopolnitvah tega ureditvenega načrta.

Zraven obveznosti, navedenih v vseh členih tega odloka, so obveznosti investitorjev in izvajalcev med gradnjo in po njej:

- promet med gradnjo organizirati tako, da ne bo večjih zastojev na obstoječem prometnem omrežju;
- pred pričetkom gradnje izdelati načrt organizacije gradbišča in prometa v času gradnje in ga uskladiti z mestno četrtjo;
- pred pričetkom gradnje skupaj z upravljavci evidentirati stanje obstoječe infrastrukture
- omogočiti dostop do vseh objektov in zemljišč med gradnjo in po njej.

Izvajalci so dolžni upoštevati določila ureditvenega načrta, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

#### **XIV. KONČNE DOLOČBE**

##### **27. člen**

Lokacijski načrt je v času uradnih ur na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje ter Mestni četrti Koroška vrata in na spletni strani »[www.maribor.si](http://www.maribor.si)«.

##### **28. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju lokacijskega načrta iz 3. člena preneha veljati Zazidalni načrt za sosesko S-8 (MUV, št. 4/83).

##### **29. člen**

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

Številka: 35005 - 42/01 0901 ST

Župan

Datum: 14. februar 2006

Boris Sovič, univ. dipl. inž. el., s. r.