

2

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 108/2009, 70/2008 – ZVO-1B in 80/2010-ZU-PUDPP) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 13. redni seji dne 19. decembra 2011 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (OPPN za del območja PPE Studenci 10 S – stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici)

I. UVODNI DOLOČBI**1. člen**

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se na podlagi veljavnega Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Maribor za območje Mestne občine Maribor sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja Studenci 10 S (OPPN za del območja PPE Studenci 10 S – stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici) - v nadaljevanju OPPN.

(2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Jezdarska ul. 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2008/OPPN-097.

2. člen

(vsebina odloka)

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

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM**3. člen**

(načrtovane prostorske ureditve)

Z OPPN se načrtuje ureditev stanovanjskega območja ob Erjavčevi ulici v PPE Studenci 10S in sicer:

- izgradnja kompleksa večstanovanjskih stavb s poslovnim in javnim programom v severnem delu ureditvenega območja,
- izgradnja večstanovanjskih stavb, oskrbovanih stanovanj ali doma za ostarele v jugovzhodnem delu ureditvenega območja,

- izgradnja eno in dvostanovanjskih stavb z verižno in prosto stoječo pozidavo v osrednjem, zahodnem in južnem delu ureditvenega območja,
- ureditev zelenega pasu med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto ter ob Pekrski cesti,
- izgradnja notranje prometne infrastrukture ter
- izgradnja potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN**4. člen**

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti, ki jih zahteva izgradnja stanovanjskega območja ob Erjavčevi ulici v PPE Studenci 10 S.

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

(3) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele oziroma dele parcel št. 688/1, 668/2-del, 720/2, 722, 723, 724/2, 724/3, 724/4, 724/5-del, 724/6, 724/7, 725/1-del, 725/2-del, 725/3, 725/4, 725/5, 725/6-del, 725/8, 725/9, 725/10, 725/11, 726, 727/1, 727/2, 727/3, 728, 730/1, 730/2, 730/3, 731/1, 731/4, 731/5, 732/1, 732/2, 732/3, 732/4, 732/9-del, 732,10-del, 733/1, 733/3-del, 733/6-del, 734/1-del, 734/2, 734/3, 734/4, 734/5, 734/6, 734/9-del, 2284/2-del, 2286-del in 2309-del vse v k.o. Studenci.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR**5. člen**

(umestitev načrtovane ureditve v prostor)

Ureditveno območje OPPN zajema zahodni oz. jugozahodni del ureditvenega območja naselja Studencev. Na severni strani je območje omejeno z Erjavčevo ulico, na južni strani s Pekrsko cesto. Na vzhodni strani območje meji na površine doma za starejše občane Studenci, na zahodni strani pa meji na obstoječo enostanovanjsko pozidavo. Glavni dostop na območje je predviden s severne strani iz krožišča Erjavčeve in Limbuške v navezavi na Pekrsko cesto. Drugi dostop na območje se vrši z vzhodne strani, s ceste, ki vodi mimo doma za starejše občane Studenci. Območje je večji del nepozidano, v naravi predstavlja površine pokrite z vrtički in travniki ter gručami dreves in grmovnic. V južnem delu se nahaja skupina obstoječih individualnih hiš (enostanovanjskih stavb).

6. člen

(opis prostorskih ureditev)

(1) V ureditvenem območju OPPN je predvidenih več različnih tipov stanovanjskih stavb:

Območji A in B – v severnem delu so predvidene večstanovanjske stavbe v kombinaciji s poslovnimi in trgovskimi dejavnostmi. Predvidene so stavbe višjih etažnosti, v kletni etaži pa garaža.

Območje C – v osrednjem delu so predvidene enostanovanjske stavbe v obliki strnjene nizke pozidave s parkiranjem v sklopu lastne zemljiške parcele (verižna pozidava).

Območje D – v jugozahodnem delu, ki meji na sosednje območje doma za starejše občane Studenci, so predvidene večstanovanjske stavbe nižjih etažnosti v obliki lamelnih blokov. V kletni etaži je predvidena skupna garaža.

Območje E – v južnem delu, kjer se nahaja skupina obstoječih individualnih hiš ob Pekrski cesti, so predvidene eno- in dvostanovanjske stavbe prostostoječe oblike s parkiranjem v sklopu lastne zemljiške parcele. V dvostanovanjski stavbi št. 3 je predvidena tudi zdravstvena dejavnost.

Območje F – zahodno od ceste A so predvidene prostostoječe eno in dvostanovanjske stavbe s parkiranjem v sklopu lastne parcele.

(2) V ureditvenem območju so predvideni prostorski elementi (karakteristične poteze), ki različne tipe stanovanjskih stavb povezujejo:

- zeleni pas – drevored med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto,
- tržna ploščad v severnem delu ob Erjavčevi ulici ter
- kolesarske in peš povezave v večstanovanjskih delih z navezavo na javne in poljavne površine.

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

7. člen

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

(1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim. Vrste dopustnih dejavnosti poleg bivanja, ki se dopuščajo:

- oskrbne dejavnosti s področja storitvene obrti in gostinstva,
- poslovne in trgovske dejavnosti, ki nimajo značaja trgovskega centra, predvsem živilske trgovine za oskrbo lokalnega prebivalstva.

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

- tekoča vzdrževalna in investicijska dela na objektih in napravah,
- nadzidave in dozidave novih objektov in naprav do opredeljenih gabaritov iz 10. člena in dopustnih odstopanj, ki so opredeljena v 35., 36., 37., in 38. členu odloka,
- dozidave in nadzidave obstoječih objektov s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov do 50% tlorisnega gabarita obstoječega objekta ter maksimalnih višinskih gabaritov, ki so razvidni iz grafičnih prilog 4.1, 4.3 in 4.5,
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
- adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja novih objektov,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,

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

- Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe,
 - dvostanovanjske, tri- in večstanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, stanovanjske stavbe za posebne namene.
- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
 - hotelske stavbe in druge stavbe za kratkotrajno nastanitev,
 - gostilne, restavracije in točilnice,
 - trgovske stavbe in stavbe za druge storitvene dejavnosti,
 - garaže in pokrita parkirišča, kolesarnice,
 - stavbe splošnega družbenega pomena,
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 11. člena tega odloka.
- Objekti prometne infrastrukture.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

8. člen

(pogoji glede rušitev)

Rušitve, ki so potrebne za izvedbo OPPN, so razvidne iz grafične priloge 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem in rušitvami.

9. člen

(pogoji glede obstoječih objektov na območju OPPN)

(1) Obstoječi objekti so razvidni iz grafične priloge 4.1 Ureditvena situacija.

(2) Za obstoječe objekte, zgrajene na podlagi pravnomočnih dovoljenj, veljajo pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov kot so opredeljeni v 7. členu tega odloka.

10. člen

(pogoji za projektiranje in gradnjo)

(1) Ureditveno območje OPPN sestavlja pet območij A, B, C, D in E znotraj katerih se prepletajo tri tipološko različne cone. Stavbe v območjih so omejene z gradbenimi linijami in mejami, pri čemer gradbene linije predstavljajo linije, na katere morajo biti z enim robom postavljene predvidene stavbe, gradbene meje pa linije, ki jih predvidene stavbe z gabariti nad terenom ne smejo presežati, lahko se jih dotikajo ali so od njih odmaknjene v notranjost. Gradbene linije in meje stavbnih nizov so razvidne iz grafične priloge 4.3 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji. Severozahodni del definira vertikalni poudarek v obliki poslovnega stolpiča, ki v južnem in vzhodnem delu prehaja v nižje gabarite v obliki stanovanjske skladenke in členjenega karejskega bloka – območji A in B. Osrednji del ureditvenega območja OPPN je najnižji – območje C. Definira ga strnjena nizka pozidava v obliki verižne hiše. Skrajni jugovzhodni in južni del sta nekoliko višja – območji D in E. Tukaj so načrtovani lamelni bloki in prosto stoječe hiše.

(2) Območje A v severozahodnem delu sestavljata dve tipološko različni stavbi etažnosti klet in pritličje (K+P), klet in pritličje in dve nadstropji (K+P+2) ter klet in pritličje in pet nadstropij (K+P+5). Severna večstanovanjska stavba št. 1 predstavlja morfološko razvejan volumen. Pritlični del, ki tvori »podstavek« objekta je v pretežni meri predviden za trgovsko dejavnost. Dve naloženi stavbni masi pa ponujata možnost poslovnemu in stanovanjskemu programu. Južna stavba št. 2 predstavlja enotno la-

melno strukturo, ki v vzhodnem delu pritličja ponuja prostor za lokale, zahodni del in višji nadstropji pa sta v celoti namenjeni stanovanjskemu programu.

(3) Območje B v severnem delu tvori členjen karejski blok. Predvideni so štirje segmenti etažnosti klet in pritličje (K+P), klet in pritličje in dve nadstropji (K+P+2), klet in pritličje in tri nadstropja (K+P+3) ter klet in pritličje in štiri nadstropja (K+P+4). V večstanovanjskih stavbah št. 1 in 2 je vzdolž Erjavčeve ulice v pritličju predviden trgovsko – poslovni program z javnimi lokali. Umestitev javnega programa za potrebe stanovalcev je možen tudi v stavbah št. 3 in 4 ob povezovalni cesti »B«. V višjih etažah je predvidena stanovanjska in poslovna dejavnost.

(4) Območje C v osrednjem delu zapolnjuje strnjena nizka pozidava v obliki verižne hiše etažnosti pritličje in nadstropje (P+1) ali klet, pritličje in nadstropje (K+P+1). Nizi treh verižnih hiš se razprostirajo med interventno in dostopno cesto »D« na vzhodu in povezovalno cesto »A« na zahodu. Na severni strani so omejeni s cestami. Prvi stavbni niz s povezovalno cesto »B«, drugi in tretji pa z interventnima in dostopnima potema »E« in »F«. Na severni strani je predvideno parkiranje, na južni strani vsakega stavbnega niza se razprostirajo vrtovi. Verižne hiše imajo orientacijo sever–jug.

(5) Območje D v vzhodnem delu tvorijo štirje lamelni bloki etažnosti klet, pritličje, nadstropje in mansarda (K+P+1+M). Štiri lamele stojijo na »podstavku«, ki je zasnovan kot poljavni prostor srečevanj in interakcij. Podstavek je z nivoja terena dvignjen za polovico kletne etaže in zaradi samega dviga zvišuje kvaliteto bivanja. Blok obdajajo skupne zelene površine.

Širine lamel so primerne za izvedbo manjših stanovanjskih enot – oskrbovana stanovanja, dom starostnikov ipd. Stanovanjske enote imajo prevladujočo orientacijo vzhod–zahod, dostopi do posameznih enot so predvideni preko notranje napajalne ulice. Možna je izvedba pokrite nivojske ali podzemne povezave z obstoječim Domom pod gorco, natančna mikrolokacija in način povezave se določi v projektni dokumentaciji.

(6) Območje E v južnem delu sestavljata dve prosto stoječi enostanovanjski stavbi in dvojček etažnosti klet, pritličje, nadstropje in mansarda (K+P+1+M). Prosto stoječi hiši št. 1 in 2 imata na vzhodni strani predvideno parkiranje pod nadstrešnico ali garažo. Dvojček predstavlja preplet stanovanjske in zdravstvene dejavnosti. V pritličnem delu stavbe je predvidena ambulanta, v višjih etažah pa dve ločeni stanovanjski enoti. Parkiranje je predvideno na severni strani. Vse stavbe imajo na južno stran predvidene vrtove. V osrednjem delu območja se nahaja skupina obstoječih prosto stoječih hiš etažnosti klet, pritličje in mansarda (K+P+M) s pomožnimi objekti, ki so dostopni s Pekrske ceste.

(7) Območje F – zahodno od ceste A je predvidenih 10 prosto stoječih eno ali dvostanovanjskih stavb etažnosti klet, pritličje in mansarda (K+P+M) s parkiranjem v sklopu lastne parcele pod nadstrešnico ali garažo. V vseh stavbah je možna umestitev mirnih storitvenih dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu okolju in za katere ni treba izvesti presojo vplivov na okolje.

(8) Podzemne garaže so predvidene v območjih A, B in D z uvozi in izvozi na Erjavčevo cesto, cesto »B« in »C« ter so razvidne iz grafičnih prilog 4.3 in 4.5.

11. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

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

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

(3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,00 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

(4) Nadstrešnice za avtomobile so v ureditvenem območju OPPN oblikovane enotno. Florisni gabarit naj omogoča postavitev minimalno dveh osebnih vozil. Streha naj bo ravna oziroma streha z minimalnim naklonom, krita s pločevino, steklom, plastiko ali drugim ustreznim materialom. Pri parkirnih mestih pod nadstrešnico morajo biti stebri umaknjeni min. 1,0 m v globino nadstrešnice.

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

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

12. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

(1) Podrobnejše usmeritve za vzpostavitev zelenih in drugih površin znotraj ureditvenega območja so razvidne iz grafične priloge 4.1 Ureditvena situacija.

(2) V ureditvenem območju OPPN so zelene in druge površine predvideni kot prostorski elementi, ki različne tipe stanovanjskih stavb povezujejo. Načrtovane so kot:

- zeleni pas z obojestranskim drevoredom ob povezovalni cesti »A« med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto, ki se mora urediti hkrati z izgradnjo ceste »A« in večstanovanjskih objektov ob Erjavčevi ulici,
- drevored na severni strani prečne povezovalne ceste »B«, ki se nadaljuje iz območja doma za starejše v Studencih iz vzhodnega dela,
- otroški igrišči v atriju večstanovanjskih stavb v območju B,
- zelene površine kot javne, poljavne in skupne okrog večstanovanjskih stavb v območjih A, B in D,
- tržna ploščad v severnem delu ob Erjavčevi ulici ter

- kolesarske in peš povezave v večstanovanjskih območjih A, B in D z navezavo na zelene javne, poljavne in skupne površine. Zasebne zelene površine – zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel pri eno- in dvostanovanjskih stavbah ter znotraj ograjenih atrijev pri stanovanjskih enotah v večstanovanjskih stavbah.

(3) Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtih površin. Za zasaditev zelenih površin se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne ter travne in zeliščne vrste. Izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

(4) V območju enostanovanjskih stavb na zahodni strani ceste A in severni strani Pekrske ceste je obvezna zasaditev dreves ob ograji proti pločniku.

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

13. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine. Glavni dostop na območje je predviden s severne strani iz križišča Erjavčeve in Limbuške v navezavi na Pekrsko cesto. Drugi dostop na območje se vrši z vzhodne strani, s ceste, ki vodi mimo doma za starejše občane Studenci.

(2) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko predvidenih notranjih prometnih in manipulativnih površin po vsem območju OPPN.

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

(4) Pločniki in kolesarske steze ob posameznih cestah so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo iz robnikov.

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

(6) Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu.

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

(8) Možna je etapna izvedba, vendar mora vsaka etapa predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

14. člen

(prometno omrežje)

(1) Prometno omrežje ureditvenega območja OPPN sestavlja:

- povezovalna ceste »A« med obstoječim križiščem Erjavčeve ulice in Limbuške ceste v severnem delu in Pekrsko cesto v južnem,

- prečna povezovalna cesta »B«, smiselno nadaljevanje z vzhodnega dela – območje doma za starejše v Studencih,
- povezovalna cesta »C« v severozahodnem delu,
- interventna in dostopna cesta »D« med cesto »B« v severnem delu in Pekrsko cesto v južnem,
- prečni interventni in dostopni cesti »E« in »F« v srednjem delu ter
- rekonstruirana Pekrska cesta v zahodnem delu.

(2) Povezovalna cesta »A« med obstoječim križiščem Erjavčeve ulice in Limbuške ceste v severnem delu in Pekrsko cesto v južnem se izgradi z naslednjimi elementi:

- zeleni pas z drevoredom		
na vzhodni stran	4,50 – 12,50 m
- skupna peš in kolesarska pot		
na vzhodni strani	1 x 2,50 m	2,50 m
- vozišče	2 x 3,00 m	6,00 m
- pločnik na zahodni strani	1 x 2,00 m	2,00 m
- zeleni pas z drevoredom		
na zahodni stran	1 x 2,50 m	2,50 m
		<u>Skupaj: 17,50 (22,50) m</u>

(3) Prečna povezovalna cesta »B«, ki se nadaljuje iz območja doma za starejše v Studencih v vzhodnem delu, se izgradi z naslednjimi elementi:

- tlakovane površine na severni strani	1,50 – 5,00 m
- zeleni pas na severni stran	1,00 – 4,00 m
- pločnik (robni pas)		
na severni strani	1 x 1,00 m	1,00 m
- parkiranje na severni strani	1 x 5,00 m	5,00 m
- vozišče	2 x 3,00 m	6,00 m
- pločnik na južni strani	1 x 1,50 m	1,50 m
		<u>Skupaj: 22,50 m</u>

(4) Povezovalna cesta »C« v severozahodnem delu ureditvenega območja OPPN se izgradi med povezovalno cesto »A« in Limbuško cesto, kjer se nanjo priključuje po principu desno. Zasnovana je z naslednjimi elementi:

- pločnik na vzhodni strani	1 x 1,50 m	1,50 m
- vzdolžno parkiranje		
na vzhodni strani	1 x 2,50 m	2,50 m
- vozišče	1 x 3,50 m	3,50 m
- skupna peš in kolesarska pot		
na zahodni strani	1 x 2,50 m	2,50 m
		<u>Skupaj: 10,00 m</u>

(5) Interventna in dostopna cesta »D« med cesto »B« v severnem delu in Pekrsko cesto v južnem se izgradi z naslednjimi elementi – severni del:

- pločnik na vzhodni strani	1 x 1,50 m	1,50 m
- vozišče	1 x 3,50 m	3,50 m
- vzdolžno parkiranje		
na zahodni strani	1 x 2,50 m	2,50 m
- zeleni pas z drevoredom		
na zahodni stran	1 x 1,50 m	1,50 m
- skupna peš in kolesarska pot		
na zahodni strani	1 x 2,50 m	2,50 m
		<u>Skupaj: 11,50 m</u>

Južni del ceste »D« se izgradi v skupni širini 6,50 m, kar pomeni vozišče v širini 3,50 m in obojestranski pločnik v širini po 1,50 m.

(6) Prečni interventni in dostopni cesti »E« in »F« sta namenjeni izključno stanovalcem, njihovim obiskovalcem ter intervenciji in dostavi. Zasnovani sta z naslednjimi elementi:

- vozišče 1 x 3,50 m 3,50 m
 - skupna peš in kolesarska pot na zahodni strani 1 x 2,50 m 2,50 m
- Skupaj: 6,00 m

(7) Pekrska cesta v zahodnem delu območja OPPN se rekonstruira z naslednjimi elementi:

- pločnik na severni strani 1 x 2,00 m 2,00 m
 - vozišče 2 x 3,00 m 6,00 m
- Skupaj: 8,00 m

(8) V večstanovanjskih območjih A, B in D se izgradi ustrezen sistem peš in kolesarskih poti ter tlakovanih ploščadi, ki so sestavni del ureditve okolja celotnega območja.

(9) V prometnem smislu predstavljajo prednostne smeri vse obodne ceste – Erjavčeva ulica in Limbuška cesta v severnem delu ter Pekrska cesta v južnem. Povezovalna cesta »A« se prometno podrejeno priključuje na Erjavčevo ulice in Pekrsko cesto. Prometno podrejeni so tudi priključki prečne povezovalne ceste »B«, povezovalne ceste »D« ter prečnih interventnih in dostopnih cest »E« in »F« na povezovalno cesto »A«. Slednja sta predvidena na način pogreznjenega robnika. Interventna in dostopna cesta »D« se prometno podrejeno priključuje na cesto »B« in Pekrsko cesto. Na slednjo – Pekrsko cesto po načinu pogreznjenega robnika.

(10) Povezovalna cesta »C« ter interventni in dostopni cesti »E« in »F« so predvidene kot enosmerne ceste. Cesta »C« v smeri jug–sever se izvede z izvozom na Limbuško cesto izključno v vzhodni smeri – obvezno desno zavijanje. Interventni cesti »E« in »F« sta enosmerni v smeri vzhod–zahod z izvozom na cesto »A«.

15. člen

(parkirne in manipulativne površine)

(1) V ureditvenem območju OPPN je predvideno dolgotrajno parkiranje za stanovalce v sklopu lastnih zemljiških parcel za enostanovanjske stavbe (prostostoječe, dvojčke in verižne) v obliki nivojskega parkiranja in v podzemnih garažah za večstanovanjske stavbe (lamelni bloki) ter kratkotrajno parkiranje za obiskovalce v obliki nivojskega parkiranja (vzdolžno in pravokotno) ob vseh dostopnih cestah.

(2) Podzemne garaže so načrtovane v območjih A, B in D, kjer so načrtovane večstanovanjske stavbe. Zasnovane so tako, da ne pokrivajo celotnih polj, temveč omogočajo vzpostavitev ustreznega deleža zelenih površin. Uvozno–izvozne klančine iz podzemnih garaž so predvidene na Erjavčevo ulico ter cesti »B« in »C« v ureditvenem območju OPPN.

(3) Dolgotrajno parkiranje za stanovalce stanovanjskih enot v enostanovanjskih stavbah je zagotovljeno po kriteriju 2 PM/stanovanjsko enoto, za stanovalce stanovanjskih enot v dvo- in večstanovanjskih stavbah pa po kriteriju 1,5 PM/stanovanjsko enoto. Parkiranje za stanovalce v večstanovanjskih stavbah z možnostjo umestitve oskrbovanih stanovanj po kriteriju 1 PM / 8 postelj.

(4) Kratkotrajno parkiranje za obiskovalce vseh stanovanjskih enot je zagotovljeno po kriteriju + 10% za obiskovalce, glede na število parkirnih mest za stanovalce. Parkiranje obiskovalcev v poslovnih območjih pa glede na dejavnosti po kriteriju:

- 1 PM / 4 sedeže + 1 PM / 2,5 zaposlenega pri gostilnah, restavracijah, točilnicah,
- 1 PM / 3 postelje + 1 PM / 4 sedeže v restavraciji + 1 PM / 2,5 zaposlenega pri hotelih, motelih, penzionih ipd.,
- 1 PM / 20 m² neto površine pri bankah, poštah, zavarovalnicah ipd.,

- 1 PM / 30 m² neto površine pri pisarniških stavbah,
- 1 PM / 30 m² prodajne površine oz. min. 2 PM pri trgovinah, butikih, lekarnah ipd. in
- 1 PM / zaposlenega + 1 PM / 30 m² neto površine oz. min. 3 PM pri dispanzerjih, ambulantah in drugih stavbah za zdravstvo.

(5) Površine za mirujoči promet so razvidne iz grafičnih prilog 4.5 in 4.6.

(6) Na delu parcele številka 720/2 je predvidena ureditev 10 PM. Za zagotovitev vizualne zaščite se predvidi postavitve ograje ter zasaditev zelenega pasu proti parcelam št. 720/1 in 720/3 k.o. Studenci.

16. člen

(pešci in kolesarji)

(1) Pešci so vodeni ločeno od prometa z motornimi vozili po celotnem ureditvenem območju OPPN, v sklopu pločnikov, skupnih peš in kolesarskih poti ter tlakovanih površin v večstanovanjskih območjih.

(2) Kolesarji so vodeni ločeno od prometa z motornimi vozili po celotnem ureditvenem območju OPPN, v sklopu skupnih peš in kolesarskih poti ter tlakovanih površin v večstanovanjskih območjih, razen v južnem delu ceste »D«. V tem delu ceste in ob Pekrski cesti so kolesarji vodeni v sklopu prometa z motornimi vozili.

17. člen

(javni prevoz)

Javni prevoz potnikov se odvija po Erjavčevi cesti. Najbližje postajališče mestnega avtobusa se nahaja v 5 minutnem radiju dostopnosti (200-250 m), v bližini krožišča Erjavčeve in Limbuške ceste.

18. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

(1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.

(2) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, zasnove, način priključevanja, etapnost izvedbe), ki so usklajene s posameznimi upravljavci infrastrukture. Dopustna je etapna in začasna izvedba.

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

19. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Pri gradnji stanovanjskega naselja je potrebno upoštevati obstoječi vodovodni cevovod v Pekrski cesti in izvedbo predvidenega vodovodnega cevovoda LŽ DN 150, ki je del širše krožne zanke na zahodu planiranega poselitvenega območja.

(2) Za zagotovitev vodo oskrbe in požarne varnosti območja OPPN s tlaki 2,50 bar-a je potrebno:

- izgraditi prečrpališče PP Studenci–Marles (lokacija ob Erjavčevi ulici pri Tekolu),
- izgraditi prečni vodovodni cevovod v cesti »A« med Pekrsko cesto in Erjavčevo ulico v ustreznem profilu in komunalnem redu,
- izgraditi ustrezno vodovodno omrežje v vseh ostalih predvidenih cestah in tlakovanih (manipulativnih) površinah,
- za priključitev poslovnih in stanovanjskih enot izvesti ustrezno dimenzionirane priključke in za višje ležeče enote predvideti naprave za dvig tlaka.

20. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Za odvodnjavanje odpadnih vod z območja OPPN se izgradi ločen sistem kanalizacijskega omrežja razpršeno z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje v Erjavčevi ulici in Pekrski cesti. Končna dispozicija odpadnih vod je na centralni čistilni napravi Maribor.

(2) Komunalne odpadne vode se odvodnjavajo z ločeno kanalizacijo ustreznih dimenzij in se razpršeno priključujejo v obstoječe kanalizacijsko omrežje v Erjavčevi ulici in Pekrski cesti.

(3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin (s ceste, parkirišča, manipulativnih in tlakovanih površin...) se odvodnjavajo z ločeno padavinsko kanalizacijo preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj in usedalnikov. Predvideti je potrebno vgradnjo standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). Padavinske odpadne vode je možno lokalno ponikati ali predvideti izpust v odvodnik na parceli št. 2309, k.o. Studenci, pri čemer je potrebno predvideti protierozijsko zavarovanje dna in brežine z lomljencem. Odpadne vode iz podzemnih garaž, če niso načrtovane brez talnih iztokov, se vodijo v padavinsko kanalizacijo.

(4) Padavinske odpadne vode (s strehe...) se zbirajo z ločenim sistemom kanalizacije in se vodijo v individualne ponikovalnice ob stanovanjskih stavbah ali z izpustom v odvodnik na parceli št. 2309, k.o. Studenci. Iztok mora biti načrtovan z AB iztočno glavo, dno in brežina pa protierozijsko zavarovana z lomljencem.

21. člen (javna razsvetljava)

V ureditvenem območju OPPN se izvede javna razsvetljava zunanjih površin v okviru javne komunalne infrastrukture. Oprema javne razsvetljave se izvede skladno s standardi in tipizacijo v Mestni občini Maribor ob upoštevanju predpisov s področja svetlobnega onesnaževanja.

22. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) V območju OPPN se nahaja obstoječe elektroenergetsko omrežje nizke in srednje napetosti. Omrežje je potrebno zaradi predvidenih posegov ustrezno prestaviti in zaščititi. Rešitve bodo obdelane v projektni dokumentaciji skladno s pogoji upravljavca.

(2) Za napajanje dela območja stanovanjskega naselja je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo in jo vključiti v obstoječe srednjenapetostno omrežje. Do predvidenih poslovnih in stanovanjskih stavb se izvede ustrezno nizkonapetostno omrežje.

(3) Za vse predvidene posege bo potrebno pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo in urediti služnostne pogod-

be za zemljišča, po katerih bodo potekali predvideni posegi. Pri lociranju novih objektov bo potrebno upoštevati varovalne koridorje, oziroma zaščitne ukrepe, ki jih predpiše upravljavec prisotne energetske infrastrukture. Obstoječe elektroenergetske vode in objekte na terenu je po potrebi potrebno zamenjati skladno z veljavno zakonodajo in standardizacijo.

23. člen (kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

(1) Obstoječe omrežje se nahaja v obodnih cestah in ulicah. Zaradi predvidene gradnje je potrebno obstoječe omrežje ustrezno prilagoditi in dodatno mehansko zaščititi. Za novogradnjo in zaščito obstoječega TK in KRS omrežja mora biti izdelana projektna dokumentacija. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK in KRS omrežja in predhodno pridobiti soglasja posameznih upravljavcev k projektnim rešitvam. Za kabelsko in telekomunikacijsko omrežje je potrebno smiselno upoštevati izdane smernice Telekomoma 339/2011-MB-IV in Telemach 214/2011/AP.

(2) Za predvideno poslovno in stanovanjsko pozidavo v ureditvenem območju OPPN je potrebno izgraditi ustrezno TK kabelsko kanalizacijo in ustrezno TK omrežje. Priključna točka je v obstoječem rondoju Erjavčeve in Limbuške ceste. Priključitev se izvede z izvedbo kabelske kanalizacije po glavnih ulicah s pripadajočimi kabelskimi jaški. Do posameznih stanovanjskih stavb oziroma poslovnih stavb se predvidijo ustrezni priključki. Na fasadi posameznih stavb se vgradijo dovodne TK omarice. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop.

(3) Priključitev na KRS omrežje se izvede iz obstoječega omrežja. Položitev kabelske kanalizacije z zaščitnimi cevmi se predvidi v vseh javnih cestah. Na vsakih ustrezni razdalji se predvidi postavitve kabelskega jaška, od katerega se do bližnjih objektov položijo ustrezni priključek, ki se zaključi v naročniški KRS podometni omarici objekta.

24. člen (plinovodno omrežje)

Obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje se nahaja v Erjavčevi ulici. Oskrba stanovanjskega naselja z zemeljskim plinom se zagotovi z dograditvijo povezovalnega distribucijskega omrežja z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje v Erjavčevi ulici.

25. člen (ogrevanje)

(1) Skladno z lokalnim energetskega konceptom je ureditveno območje OPPN predvideno za oskrbo z zemeljskim plinom, ki se že nahaja v Erjavčevi ulici. Na širšem področju območja OPPN je predvidena širitev vročevodnega omrežja z odcepom magistralnega voda v sklopu izvedbe zahodne obvoznice. Skladno z veljavno zakonodajo s področja učinkovite rabe energije v stavbah in varstva okolja na območju Mestne občine Maribor je smiselno predvideti priklop območja OPPN na sistem daljinskega ogrevanja MOM, ki visokoučinkovit sistem daljinskega ogrevanja enači z uporabo obnovljivih virov, ali izbrati projektno rešitev ogrevanja stavb, ki v kasnejši fazi omogoča prehod na sistem daljinskega ogrevanja – skupna kotlovnica na zemeljski plin.

(2) Dopustna je izvedba alternativnih načinov ogrevanja (izkoriščanje sončne energije, sistemi ogrevanja s toplotno črpalko, ipd.). V primeru uporabe toplotnega vira – podtalne vode ali vertikalne zemeljske sonde, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja izdelati Analizo tveganja za onesnaženje skladno z določili veljavne zakonodaje in pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

26. člen

(kulturna dediščina)

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

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

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

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

27. člen

(varstvo zraka)

(1) Skladno z veljavnim Sklepom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

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

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

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

(4) Skladno s sprejetim Občinskim programom varstva okolja v Mestni občini Maribor se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

28. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Skladno z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje OPPN nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

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

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

29. člen

(varstvo vodnih virov)

(1) Ureditveno območje OPPN leži v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja.

(2) Pri posegih in ureditvah na vodnem in priobalnem zemljišču morajo biti vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z ograjo, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine neimenovanega odvodnika na zemljiški parceli št. 2309, k.o. Studenci, 5,00 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je potrebno v projektni dokumentaciji označiti.

(3) Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati naslednje:

- Vse odpadne komunalne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter ločeno za odpadne komunalne in padavinske vode.
- Čiste padavinske vode je treba, če ne obstaja možnost priključitve na kanalizacijski sistem, prioriteto ponikati. Pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa vsaj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa voditi razpršeno po terenu tako, da ne bo povzročeno plazenje in erozija tal.
- Odpadne vode s cest in manipulativnih površin morajo biti obvezno speljane po vodotesnem sistemu preko lovilcev olj.
- Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij se predvidi na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšaj hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Potrebno je predvideti zadrževanje le-teh z zatravitvami, travnimi ploščami, zadrževalnimi bazeni ipd.
- V primeru, da bo iztok padavinskih vod urejen v neimenovan odvodnik, je potrebno na iztoku načrtovati AB iztočno glavo in v območju iztoka predvideti protierozijsko zavarovanje dna in brežine z lomljencem.
- Odvajanje padavinskih odpadnih vod s parkirišč, cest in manipulativnih površin je potrebno načrtovati preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj in usedalnikov.
- Pri odvajanju in čiščenju padavinskih in odpadnih komunalnih voda je potrebno upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.

(4) Pri graditvi objektov in izpolnjevanju pogojev pred pričetkom gradnje:

- Izkopi niso dovoljeni, če niso izdelani več kakor 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- Tla v podzemnih garažah morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilcev olj in usedalnikov v kanalizacijo za padavinske vode.
- Način graditve in organizacija gradbišča tako, da graditev ne ogroža zaloga pitne voda, mora biti prikazan v elaboratu ureditve gradbišča, ki je del projektne dokumentacije za graditev objekta. Izcedne in odpadne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode.

(5) Za uporabo toplotnih virov za ogrevanje je potrebno upoštevati naslednje:

- V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko voda-voda (toplotni vir je podtalna voda) ali geosondo, za kar je potrebno izvesti vrtino (toplotni vir je vertikalna zemeljska sonda), je potrebno izdelati Analizo tveganja za onesnaženje zaradi gradnje vrtine za izvedbo toplotne črpalke na vodovarstvenem območju.
- V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko voda-voda (toplotni vir je podtalna voda) ali geosondo, za kar je potrebno izvesti vrtino (toplotni vir je vertikalna zemeljska sonda), si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.
- Pri skladiščenju energentov in uporabi toplotnih virov za ogrevanje je potrebno upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.

30. člen

(ohranjanje narave)

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

31. člen

(vodnogospodarske ureditve)

(1) V severozahodnem delu območja OPPN poteka obstoječi neimenovani meteorni odvodnik na zemljiški parceli št. 2309, k.o. Studenci, ki s cevnim prepustom prečka Limbuško cesto in se nadaljuje proti severu, kjer prečka železniško progo Maribor – Dravograd.

(2) Skladno z izdelano strokovno podlago za Ureditev obstoječega odvodnika v Studencih na območju PPE St 10 (Petrol Studenci), ki jo je izdelalo podjetje Higma d.o.o. pod številko 549/05 v maju 2005, se neimenovani odvodnik v območju povezovalne ceste »C« prestavi in kanalizira. Odvodniku se določi posebna zemljiška parcela, pri čemer se zagotovi vse potrebne odmike od prestavljenega in kanaliziranega odvodnika. Nad njim je dovoljeno izgraditi povezovalno cesto »C« ter pripadajočo energetska in komunalna infrastrukturo.

32. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši skladno z veljavno zakonodajo določili občinskega odloka s področja ravnanja s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Maribor.

(2) Ureditev odjemnih mest za odpadke in zbiralnic ločenih frakcij je razvidna iz grafičnih prilog 4.3 in 4.4.

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

33. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Ureditveno območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

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

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

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

(4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče, zaklonska pa se gradijo v objektih, ki so določeni s predpisi.

34. člen

(varstvom pred požarom)

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

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

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

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

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

(4) Za omejitev širjenja požara pri vseh stanovanjskih stavbah v ureditvenem območju bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte je potrebno zagotoviti ustrezne odmike med mejo parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve.

(5) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko predvidenih notranjih prometnih in manipulativnih površin po vsem območju OPPN. Kinematični elementi cestnih priključkov morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

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

35. člen (etapnost gradnje)

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

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

36. člen (skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

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

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

(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.

(4) Odstopanja pri komunalnem in energetskem urejanju (tudi na območju internih cest v območju OPPN), v kolikor te spremembe oziroma postavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

37. člen (odstopanja pri načrtovanju objektov)

(1) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih večstanovanjskih stavb je do max. +1,00m in je možno znotraj

opredeljenih in grafično prikazanih gradbenih linij in mej. Dovoljena je izgradnja stavb manjših tlorisnih gabaritov.

(2) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih enostanovanjskih verižnih stavb je +1,00 m na dvoriščno oziroma vrtno stran, v okviru parcel na katere bodo bodoče stavbe postavljene. Dovoljena je izgradnja stavb manjših tlorisnih gabaritov.

(3) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih enostanovanjskih prostostoječih in dvostanovanjske stavbe je +1,00 m. Dovoljena je izgradnja stavb manjših tlorisnih gabaritov. Novozgrajene stavbe lahko zarisane tlorisne gabarite presejajo z balkoni, vetrolovi, izzidki, nadstreški, napušči, zunanjimi stopnicami. Predpisano odstopanje je podano za zagotavljanje ureditve funkcionalnega tlorisa in izpolnjevanje pogojev toplotnih karakteristik stavb. Stavbe, ki so načrtovane kot dvostanovanjske, se lahko izvedejo tudi kot enostanovanjske, pod pogojem, da to ustreza načrtovanim tlorisnim gabaritom.

(4) Preseganje višinskih gabaritov stanovanjskih stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov. Vse stavbe so lahko grajene brez kleti ali s kletjo. V kolikor dopuščajo geotehnični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna gradnja več kletnih etaž.

(5) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev in dopustnimi odstopanji od tlorisnih gabaritov. Možna je izvedba podrobnejše parcelacije znotraj območja zaradi lastniške strukture in različnih dejavnosti.

38. člen (odstopanja glede prometne ureditve)

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

(2) Mikrolokacije in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest in uvožno-izvozne klančine iz podzemnih garaž se opredelijo v projektni dokumentaciji glede na dejansko število stanovanjskih enot in dejavnosti.

39. člen (odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

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

(2) Energetska in komunalna ureditev za območje E se lahko izvede neodvisno od energetske in komunalne ureditve v drugih območjih.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

40. člen (pogoji za vzdrževalna in druga dela)

(1) Za vzdrževalna in investicijska dela, adaptacije, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za obliko-

vanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

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

(3) Vzdrževanje vseh javnih zelenih površin se vrši v skladu z odlokom, ki ureja zelene površine v Mestni občini Maribor.

41. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

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

(2) Za prestavitev in kanaliziranje neimenovanega odvodnika si mora investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice z naslovnim organom s področja varstva vodnih virov, ki služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču v lasti države.

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

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

42. člen

(obveznost v času gradnje)

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

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

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

43. člen

(obveznosti izgradnje komunalne opreme)

(1) Investitor je dolžan na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo in urediti otroški igrišči, kot je načrtovano s tem OPPN.

(2) Investitor je z Mestno občino Maribor pred izdajo gradbenega dovoljenja dolžan skleniti pogodbo o opremljanju skladno z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

XI. KONČNI DOLOČBI

44. člen

(vpogled v OPPN)

OPPN s prilogami je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet, okolje in prostor pri Sektorju za urejanje prostora in na spletni strani www.maribor.si.

45. člen

(začetek in prenehanje veljavnosti)

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

(2) Z dnem uveljavitve tega odloka, na območju iz 4. člena tega odloka, prenehajo veljati:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 19/06),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja St 10S - območje stanovanjske in dopolnilne gradnje ob krožišču Erjavčeve in Limbuške. (MUV, št. 7/08) in
- Odlok o zazidalnem načrtu dela območja S-17 med Pekrsko in Erjavčevo cesto na Studencih (MUV, št. 23/1997).

Številka: 35005 – 3/2009 0301 04

Datum: 19. december 2011

Župan

Franc Kangler, s. r.