



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
www.maribor.si, email: mestna.obcina@maribor.si



GMS - 607

MARIBOR 2018
Evropska prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR
EVROPSKO MESTO ŠPORTA
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 35005-18/2017-25

Datum: 8.5.2018

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL OBMOČJA PPE - Po 11S (južno od Puhove ceste)

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

GRADIVO PREDLAGA: dr. Andrej Fištravec, župan

POROČEVALEC: Mag. Lidija Kodrič Vuk, vodja sektorja
predstavniki načrtovalca Urbis, d.o.o

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu za del območja PPE- Po 11 S (južno od Puhove ceste)

dr. Andrej Fištravec
župan Mestne občine Maribor



LIST_4_1_UREEDITVE
NA_SIT_predlog.pdf



Številka: 35005-18/2017-25

Datum: 8.5.2018

PODPISNI LIST

PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA

MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA PPE - Po 11S (južno od Puhove ceste)
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Ureditvena situacija, obrazložitev

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, Podsekretarka	<i>Vesna Bauman</i>	08.05.2018	<i>[Signature]</i>
Lidija Kodrič Vuk	Vodja sektorja		8.5.2018	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada	<i>JKPP</i>	9.5.2018	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	<i>/</i>			

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	9.5.2018	<i>[Signature]</i>
---	-----------------	------------------------------------	----------	--------------------

Gradivo pregledala direktorica MU-po pooblastilu	mag. Mateja Cekić, univ. dipl. ekon.	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Dr. Andrej Fištravec	Kabinet župana		

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 – ZUreP-2) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011 in 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na redni seji dnesprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE - Po 11S
(južno od Puhove ceste)

I. SPLOŠNE DOLOČBE (UVODNE DOLOČBE)

1. člen
(splošno)

Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za del območja PPE - Po 11S (južno od Puhove ceste) - (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2016/OPPN-049.

2. člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

S tem OPPN se načrtuje gradnja poslovno-trgovsko- stanovanjskih objektov s pripadajočimi ureditvami prometne, komunalne, energetske infrastrukture in ostalimi zunanjimi ureditvami.

3. člen
(vsebina in sestavni del OPPN)

(1)Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PO 11 S na Pobrežju (v nadaljevanju OPPN) določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.

(2)Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi kartografski del in priloge.

II. OBMOČJE OPPN

4. člen
(opis območja)

(1) Območje OPPN se nahaja južno od Puhove ceste.

(2) Predmet OPPN je območje, ki obsega parcelne št.: 705/60, 705/61, 705/57, 588, 604, 2469/3, 596, 2469/2, 605, 608, 606, 607, 2469/4, 623/2, 705/73, 705/55, 705/56, 623/1, 624/3, 624/1, 625/2, 628/4, 628/3, 628/1, 2468, 2470, 2471/1, 629/3, 629/2, 636/2, 2468, 636/4, 636/1, 638, 636/2, 2464/1, 2466/2, 650/3, 650/2, 639, 640/1, 640/2, 646/3, 646/2, 641/1, 641/3, 645/3, 645/2, 642/1, 642/2, 644/4, 644/3 vse k.o. Pobrežje

(3) Velikost zemljišča je 58 502 m².

5. člen

(namenska raba območja)

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja

Podrobnejša namenska raba: stanovanja (S) ter stanovanja in dopolnilne dejavnosti (SD).

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

6. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Na severu meji območje OPPN na Puhovo cesto, na vzhodu na Vzhodno ulico, na jugu na zemljišča obstoječe več in enostanovanjske pozidave ob Vzhodni ulici, na zahodu delno na enostanovanjsko pozidavo delno pa na Zemljičevo ulico.

(2) Zemljišče je prometno dobro dostopno preko obstoječih ulic in cest. Dovozi so mogoči preko Zemljičeve, Kuzmičeve, Dalmatinove ulice, posredno preko Vzhodne ulice in preko Puhove ceste.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(dopustni posegi)

(1) V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov, vključno z dozidavo, nadzidavo in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gradbeno inženirskih objektov
- rekonstrukcije
- sprememba namembnosti
- vzdrževanje objektov
- odstranitev objektov in druga pripravljalna dela.

(2) Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.

8. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V območju OPPN so dopustni naslednji objekti v skladu z veljavno Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena

- Enostanovanjske stavbe
- Večstanovanjske stavbe
- Nestanovanjske stavbe (gostinske, poslovne, upravne, trgovske)

(2) Enostavni objekti:

- Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe
- Pomožni objekt v javni rabi
- Ograja
- Podporni zid
- Mala komunalna čistilna naprava
- Rezervoar
- Prikluček na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja
- Športno igrišče na prostem
- Objekt za oglaševanje
- Pomožni komunalni objekt

(3) Nezahtevni objekti:

- Majhna stavba
- Pomožni objekt v javni rabi
- Samostojno parkirišče
- Podporni zid
- Mala komunalna čistilna naprava

(4) Dovoljene so gostinske, poslovne, upravne, trgovske dejavnosti.

9. člen

(zazidalna zasnova)

(1) Zasnova pozidave je glede na tipologijo razdeljena na območja A, B, C in D (prikazano na grafični prilogi 4.1 Ureditvena situacija).

Območje A:

Območje A leži na severozahodu območja OPPN. Predstavlja gradnjo poslovno-trgovsko-stanovanjskih stavb, ki so dostopne iz Kuharjeve oziroma Zemljičeve ulice na zahodni strani in iz Puhove ulice na severni, oz. vzhodni strani in preko interne ceste H do posameznih stavb. Parkiranje je urejeno v kletnih etažah in delno ob cesti H.

Območje B:

Območje B leži vzhodno od območja A in predstavlja gradnjo večstanovanjskih stavb. Dostopno je na severu iz Puhove ulice, na zahodu iz Kuharjeve oziroma Zemljičeve ulice preko dostopne ceste F in G do posameznih stavb. Parkiranje je urejeno v kletnih etažah.

Območje C:

Območje C zavzema večji del območja OPPN in predstavlja gradnjo eno ali dvostanovanjskih stavb. Posamezne stavbe so dostopne preko interne prometne mreže, ki jo sestavljajo ceste A, B, C, D, E, F, G, H, I in J in se navezujejo na obstoječe cestno omrežje: Zemljičevo in Kuharjevo ulico na zahodu, Puhovo ulico na severu, Dalmatinovo ulico na jugu in posredno preko njih na Vzhodno ulico in Puhovo cesto.

Območje D:

Območje D leži na jugu območja OPPN in predstavlja obstoječo pozidavo večstanovanjskih stavb, ki so dostopne iz Vzhodne ulice.

(2) Območje pozidave predstavlja gradbena meja (črtkana črta), ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost.

(3) Znotraj območja pozidave so na grafičnih prilogah zarisani načelni tlorisi stavb in parkirnih mest. Možna je drugačna lega stavb in parkirnih mest, tlorisna velikost stavb in parkirnih mest, kar se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Dostopi in dovozi do objektov so zarisani načelno. Smeri dostopov in dovozov se določijo v projektni dokumentaciji glede na zasnovo stavb in podzemnih garaž.

10. člen

(tipologija zazidave, tlorisni, višinski gabariti zmogljivost in etažnost)

(1) Tipologija zazidave:

Predvidene so eno in dvostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe in poslovno-trgovsko-stanovanjske stavbe.

(2) Tlorisni gabariti:

Natančni tlorisni gabariti stavb se določijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju območja pozidave, zmogljivosti objektov in dovoljenih višinskih gabaritov.

Parkirna mesta pri eno in dvostanovanjskih stavbah so lahko pokrita z nadstrešnico ali izvedena kot garaže. Odmik garaže od dostopne ceste je min. 6,0 m. Dovoljena je postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z 8. in 15. členom odloka.

Tlorisna velikost stavb v območju D ostane obstoječa.

(3) Zmogljivost objektov:

Faktor izrabe območja OPPN je max. 0,7.

Faktor izrabe pri eno in dvostanovanjskih stavbah je max. 0,5.

V faktor izrabe se upoštevajo tudi enostavni in nezahtevni objekti.

(4) Višinski gabariti, etažnost:

Območje A: na vzhodni in zahodni strani območja pozidave je maksimalna etažnost K+P+4, v sredini območja pozidave je maksimalna etažnost K+P+5.

Območje B: maksimalna etažnost je K+P+3.

Območje C: maksimalna etažnost: K+P+1+M.

Območje D: etažnost ostane obstoječa.

Možna je izvedba stavb brez kletne etaže ali z več kletnimi etažami.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Fasade stavb morajo biti zasnovane v belih, svetlih, pastelnih barvah.
- (2) Strehe stavb so lahko dvokapne ali ravne (lahko tudi pohodne) ter njihova kombinacija.
- (3) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo s stanovanjskim objektom.
- (4) V primeru nadzidave in dozidave iz 7. člena je potrebno zagotoviti skladno oblikovanje z novim objektom.
- (5) Postavitev klimatskih naprav ni dovoljena na fasadi proti cesti.

12. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

- (1) Zelene površine so pri eno in dvostanovanjskih stavbah umeščene na lastniških parcelah. Pri večstanovanjskih stavbah se mora zagotoviti min. 25% zelenih površin, poleg tega tudi urediti otroško igrišče z opremo za starostno skupino do 6 let. Na severovzhodnem delu območja OPPN (med Puhovo cesto, Puhovo ulico in Vzhodno ulico) je predvidena ureditev zelene površine.
- (2) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste. Ograje okrog stanovanjskih stavb so lahko polne, lesene, kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem in do maksimalne višine 2,0 m. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin.
- (3) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene 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.

13. člen

(načrt parcelacije)

Parcelacija zemljišč, ki je določena v kartografskem delu list številka 5.1. Načrt parcelacije, je načelen, prilagodi se zazidalni zasnovi in tipologiji stavb, ki se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

14. člen

(površine namenjene javnem dobru)

Določitev površin, ki so namenjene javnem dobru, ter kategorizacija prometnih površin, se izvedejo v nadaljnjih pravnih razmerij med občino in lastnikom glede na prioritete potrebe občine in njenih prebivalcev.

15. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

- (1) Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne in nezahtevne objekte v skladu z 8. členom tega odloka. Ograje in podporni zidovi se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Ostali nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavijo 1,5 m od sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi bližje, razen ob dovoznih cestah, kjer je odmik od ceste določen z območjem pozidave.

(2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka.

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

16. člen

(splošni pogoji za prometno urejanje)

- (1) Vse dovozne in pohodne površine – pločniki, poti, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.
- (2) Pločniki so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo z robnikov.
- (3) Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu.
- (4) Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.
- (5) Celotno območje se opredeli kot cona umirjenega prometa, maksimalna hitrost je 30 km/h.

17. člen

(priključevanje na javno cestno omrežje)

- (1) Območje se priključi na javno omrežje preko priključka na Zemljičevo ulico na zahodu, Vzhodno ulico na vzhodu in Dalmatinovo ulico na jugu ter preko njih na Puhovo cesto in Vzhodno ulico.
- (2) Za dostope do posameznih karejev oziroma objektov se izvede interno prometno omrežje označeno s cestami A, B, C, D, E, F, G, H, I in J.
- (3) Gabariti ceste F in H ter dela ceste G so zasnovani v širini vozišče 6,0 m, enostranskim pločnikom širine 1,5 m in enostransko bankino 0,75 m. Gabariti cest A, B, C, D, E, del G, I in J so zasnovani v širini 6,0 m (vozišče 5,0 m, obojestranska bankina 2x0,5 m ali vozišče širine 4,5 m in obojestranska bankina 2x0,75 m).
- (4) Izgradnja cestnega omrežja se lahko izvaja fazno, skladno s predvideno faznostjo gradnje. Izvede se tisti del omrežja, ki omogoča prometno in komunalno zaključeno celoto.
- (5) Celotno območje se prometno opredeli kot območje umirjenega prometa s hitrostjo 30 km/h.

18. člen

(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

- (1) Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko načrtovanega cestnega omrežja z navezavo na obstoječe cestno omrežje.
- (2) Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.

19. člen

(peš in kolesarski promet)

Prometno omrežje je zasnovano tako, da se kolesarski promet odvija po predvidenih ulicah, od vozišča ločen peš promet je predviden samo ob cesti F, H in delu ceste G.

20. člen

(mirujoči promet)

(1) Parkiranje osebnih vozil je predvideno v podzemnih garažah pri večstanovanjskih objektih in poslovnih objektih. Uvozi v garaže ter število parkirnih mest in etaž parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji v odvisnosti od namembnosti in števila stanovanj.

(2) Zunanja parkirna mesta so predvidena ob cesti H in delu ceste F.

(3) Pri individualnih objektih sta zagotovljeni minimalno dve (2) odstavnici mesti na lastni parceli.

(4) Kriterij za določitev števila parkirnih mest:

- eno in dvostanovanjske stavbe 2PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce;
- večstanovanjske stavbe 1,5 PM / stanovanjsko enoto;
- trgovine, butiki ipd 1 PM / 30 m² prodajne površine (min. 2PM);
- gostilne, restavracije, točilnice 1PM / 4 sedeže + 1 PM / 2,5 zaposlenih;
- upravne in pisarniške stavbe 1PM / 30 m² neto površine.

21. člen

(javni potniški promet)

Javni potniški promet je zagotovljen ob Ulici Veljka Vlahoviča na zahodu in Cesti XIV. divizije oziroma Dupleški cesti na jugozahodu v radiju 300 – 500 m od predvidenih objektov.

22. člen

(splošni pogoji za komunalno urejanje)

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira in dogradi v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

23. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Za potrebe vodo oskrbe se zgradi interno vodovodno omrežje minimalne dimenzije DN 100/80 v predvidenih cestah z navezavo na obstoječe omrežje v križiščih Puhove in Vzhodne ulice, Kuharjeve in Zemljičeve ulice in v podaljšku Dalmatinove ulice. Za požarno zaščito območja se predvidi ustrezno število požarnih hidrantov.

(2) Pri nadaljnjem načrtovanju in izvedbi je obvezno sodelovanje z upravljavcem. Upoštevati je potrebno vso veljavno zakonodajo in predpise s področja oskrbe s pitno vodo.

24. člen

(odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod)

- (1) Izvede se ločen sistem kanalizacije.
- (2) Fekalne odpadne vode se vodijo preko vodotesnega kanalizacijskega omrežja z navezavo na obstoječo kanalizacijo v Dalmatinovi ulici in v nadaljevanju Vzhodni ulici do CČN Maribor.
- (3) Meteorne vode se vodijo ločeno preko kanalizacijskega omrežja z ločenimi sistemi ponikanja. Ponikanje se predvidi pri večstanovanjskih objektih ter ločeno za odvodnjo cest. Pri individualnih objektih se predvidijo lastne ponikalnice.
- (4) Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati vse veljavne predpise in zakonodajo s področja odvajanja padavinskih vod ter pogoje in usmeritve Direkcije RS za vodo

25. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Oskrba z električno energijo se izvede v skladu s pogoji upravljavca in izdelanimi strokovnimi podlagami št. 69/18-MO (Elektro Maribor, februar 2108).
- (2) Napajanje načrtovanih objektov se izvede iz obstoječih TP. Območje A, B in C bo napajano iz obstoječe TP 216 Konstruktor-Gregorečeva. Območje D, E, F in individualni objekti bodo napajani iz obstoječe TP 504 Brezjanski gaj, v kateri se bo zamenjal transformator (630 kVA).
- (3) Za napajanje objektov se iz TP predvidi izgradnja nizkonapetostnega razvoda v skladu s pogoji, usmeritvami in standardi upravljavca.
- (4) Zaradi gradnje predvidenega omrežja se prilagodi, odstrani in po potrebi zaščiti obstoječe električno omrežje.

26. člen

(TK in druga kabelska omrežja)

- (1) Za načrtovano območje se za izgradnjo TK omrežja izdela ustrezna projektna dokumentacija. V predvidenih ulicah in dostopnih cestah se predvidi položitev TK kabelske kanalizacije PEHD 2XDN 50 in kabelskih jaškov BC DN 80. Do posameznih objektov se predvidi položitev cevi za izvedbo priključkov. Točka priključevanja na obstoječe omrežje je na Puhovi cesti.
- (2) Za načrtovano območje se za izgradnjo KTV omrežja predvidi izgradnja kabelske kanalizacije 2XDN 110 ter DN 32 do posameznih objektov. Na omrežju se predvidi izgradnja ustreznih kabelskih jaškov DN 800.
- (3) Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in pod nadzorom upravljavcev posameznih omrežij. Na projektne rešitve je potrebno pridobiti soglasja upravljavcev.

27. člen

(plinovod)

- (1) Za plinifikacijo se zgradi sekundarno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod v Kuharjevi, oziroma Zemljičevi ulici. Do posameznih objektov se predvidijo ustrezni hišni priključki.
- (2) Pri vseh nadaljnjih delih je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja oskrbe s plinom.

27 člen

(ogrevanje)

Predvidi se individualni način ogrevanja. Možno je ogrevanje na plin, električno energijo, toplotna črpalka, sončna energija ter njihovo kombinacijo.

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

28. člen (splošno)

Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

29. člen (varstvo pred hrupom)

Skladno z veljavno zakonodajo se obravnavano območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. 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 ali sanacijo.

30. člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se 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) (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, nezaščitene 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 se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

31. člen (zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

(1) Območje OPPN leži izven vodovarstvenega območja zajetij pitne vode.

(2) 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 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 oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa voditi razpršeno po terenu tako, da ne bo povzročeno plazenje, erozija tal in, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča in objekti.
- 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 zatrativtami, travnimi ploščami, zadrževalnimi bazeni ipd.

- Pri odvajanju in čiščenju padavinskih in odpadnih komunalnih voda je potrebno upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.
- Investitor si mora po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.

32. člen (odpadki)

Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.

33. člen (varstvo naravne dediščine)

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

34. člen (varstvo kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

(2) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin 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 nad posegi;
- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM

35. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom)

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

(1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, 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 ter
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (4) V novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

Varstvo pred požarom

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.

(2) Načrtovane stavbe se uvrščajo med požarno zahtevne in nezahtevne 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 kratek 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.

(3) 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.

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

(5) Za OPPN 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 ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

(6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka 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

36. člen

(etape)

(1) OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Izgradnja stanovanjskih objektov se bo izvajala v etapah skladno s potrebami investitorja. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

(2) Izgradnja komunalne in prometne infrastrukture se izvaja fazno in sicer od navezave na obstoječa omrežja GJI proti notranjosti območja (Zemljičeva ulica, Vzhodna ulica, Dalmatinova ulica). Izvedejo se lahko posamezne ulice ali odseki cest, ki zagotavljajo navezavo na obstoječe prometno omrežje in omrežje gospodarske javne infrastrukture.

IX. DOPUSTNA ODPANJA

37. člen

(odstopanja glede novogradenj)

(1) Na grafičnih prilogah je označeno območje pozidave z gradbeno mejo (črtkana črta), ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost.

(2) Znotraj območja pozidave so zarisani načelni tlorisi stavb. Možna je drugačna lega stavb in parkirišč, različna tipologija, tlorisna velikost, oblika stavb in parkirišč, kar se natančno opredeli v projektni dokumentaciji.

(3) Glede na zasnovo pozidave in stavb se zarisana parcelacija spremeni in prilagodi zasnovi, opredeljeni v projektni dokumentaciji.

Na območju C je možno združevanje parcel, kar se opredeli v projektni dokumentaciji.

38. člen

(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

Na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetske opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.

X. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

39. člen

(obveznosti investitorjev)

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

(2) Investitor je dolžan na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo, kot je načrtovano s tem OPPN

40. člen

(obveznosti izvajalcev)

(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 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 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,
- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- 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 v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

41. člen

(posegi dopustni po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev)

Po izgradnji na osnovi tega OPPN so dopustni posegi, ki so opredeljeni v 7. členu tega odloka, vendar v skladu s pogoji gradnje iz tega odloka.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen

(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega akta na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 1/14-UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.)9/17(popr), 1/18)

43. člen

(vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor – v Sektorju za urejanje prostora, na mestni četrti Pobrežje in na spletni strani www.maribor.si .

44. člen

(začetek veljavnosti)

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



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalno, promet in prostor
Sektor za urejanje prostora

Številka: 35005-18/2017

Datum: 08.05.2017

O B R A Z L O Ž I T E V

odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE- Po 11 S
(južno od Puhove ceste)

Gradivo – dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE- Po 11 S (južno od Puhove ceste) je bilo javno razgrnjeno v času od 19. februarja do 20. marca 2018, v prostorih Sektorja za urejanje prostora, ter v prostorih Mestne četrti Pobrežje, in na spletni strani Mestne občine Maribor (delno)

Zainteresirana javnost je v času javne razgrnitve imela možnost podati svoja mnenja, pobude in pripombe ustno na javni obravnavi, ki je bila 28. februarja v prostorih Mestne četrti Pobrežje, ter pisno z dopisi in v knjigah pripomb.

V času javne razgrnitve je bilo predmetno gradivo obravnavano na 33. redni seji mestnega sveta Mestne občine Maribor, ter predhodno na pristojnih odborih in komisijah.

V času javne razgrnitve niso podane pripombe do katerih bi bilo potrebno pripraviti stališča in odgovore.

Gradivo za drugo obravnavo je spremenjeno od gradiva za prvo obravnavo predvsem na podlagi upoštevanja mnenj nosilcev urejanja prostora, ki so v postopku podali smernice in sicer za področje:

- (odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod) 24. člen
- (elektroenergetska infrastruktura) 25. člen
- (TK in druga kabelska omrežja) 26. člen
- (plinovod) 27. člen

Pripravila:

















Vesna BAUMAN, univ.dipl.prost.plan.
podsekretarka

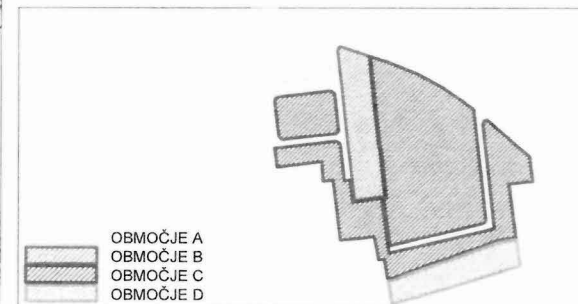



mag. Lidija KODRIČ VUK
vodja sektorja



LEGENDA

-  OBSTOJEČI OBJEKTI
-  PREDVIDENE UREDITVE
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  PROMETNE POVRŠINE
-  PARKIRNE POVRŠINE, PLOČNIK
-  OZNAKA CEST
-  PARCELNE MEJE
-  SMER DOSTOPA/DOVOZA
-  SMER DOVOZA, UVOZA V GARAZO
-  ENO IN DVOSTANOVANJSKI OBJEKTI
-  VEČSTANOVANJSKI OBJEKTI
-  POSLOVNO TRGOVSKO STANOVANJSKI OBJEKTI
-  OBMOČJE POZIDAVE
-  ODSTAVNO MESTO ZA AVTOMOBILE
-  ETAŽNOST VEČSTANOVANJSKIH OBJEKTOV
-  DREVESA, ZELENICA



URBIS Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		 Vizija prost
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA P 11 NA POBREŽJU (JUŽNO OD PUHOVE CESTE)	
FAZA:	PREDLOG	
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivo povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji UREDITVENA SITUACIJA	
NAROČNIK:	LASTNIKI ZEMLJIŠČ	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1502	
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0763	
ŠT. PROJEKTA:	2016/OPPN - 049	
DATUM PROJEKTA:	APRIL 2018	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:		