



**MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN**

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



GMS - 665

MARIBOR2018
Evropska Unija, Evropski sklad za regionalni razvoj

MARIBOR
Evropski sklad za regionalni razvoj
MESTO ŠPORTA
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 35005 - 54/2017-21 0301 04
Maribor, 29. avgust 2018

**MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 38. SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM
NAČRTU ZA DEL OBMOČJA BREZJE 3-S (stanovanjska
gradnja južno od Dupleške ceste) – druga obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA
Abiro d.o.o. Maribor

GRADIVO PREDLAGA: dr. Andrej Fištravec, župan

POROČEVALCA: mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka
Iztok VODUŠEK, univ.dipl.inž.arh.

PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM
PODRONEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA
BREZJE 3-S (stanovanjska gradnja južno od Dupleške
ceste)

dr. Andrej Fištravec
župan Mestne občine Maribor

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga
- stališča do pripomb



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

MARIBOR 2018
Evropski predstaviteljski sektor

MARIBOR
Evropsko mesto športa
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 35005 - 54/2017-31 0301 04
Maribor, 29. avgust 2018

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 38. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA BREZJE 3-S (stanovanjska gradnja južno od Dupleške ceste)
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafična priloga 4. stališča do pripomb

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Simon TEKAVEC, višji svetovalec	UKPP - SUP	29.8.2018	
Gradivo pregledala vodja SUP	mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka	UKPP - SUP	29.8.2018	
Gradivo pregledala vodja UKPP	Vili EISENHUT, vodja urada	UKPP	30.8.2018	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	30.8.2018	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledala v.d. direktorica MU	mag. Mateja Cekić, univ. dipl. ekon.	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	dr. Andrej Fištravec	Kabinet župana		

Na podlagi 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/2011 in 8/2014) je Mestni svet Mestne občine Maribor naredni seji dnesprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Brezje 3-S
(stanovanjska gradnja južno od Dupleške ceste)

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

I. UVODNE DOLOČBE

1.člen
(splošno)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Brezje 3 S - stanovanjska gradnja južno od Dupleške ceste (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Abiro d.o.o. Maribor, Gregorčičeva 39, Maribor (datum avgust 2018, št. proj. 07.90.18), s katerim se načrtuje gradnja stanovanjskih objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.

2.člen
(vsebina OPPN)

A. ODLOK

B. GRAFIČNI DEL:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela nadrejenega akta | |
| 1.1 izsek iz kartografske dokumentacije k veljavnemu prostorskemu planu s prikazom meje obravnavanega območja | M 1 : 5000 |
| 1.2 Izsek iz urbanistične zasnove mesta Maribor | M 1 : 12500 |
| 2. Prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | M 1 : 1000 |
| 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1 : 2500 |
| 4. Ureditvena situacija, urbanistični pogoji in karakteristični prerezi | |
| 4.1 Ureditvena situacija | M 1 : 1000 |
| 4.2 Urbanistični pogoji | M 1 : 1000 |
| 4.3 Karakteristični prerezi | M 1 : 1000 |
| 5. Ureditvena situacija poteka obstoječih omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro | |
| 5.1 Ureditvena situacija prometne infrastrukture | M 1 : 1000 |
| 5.2 Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij | M 1 : 1000 |
| 6. Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambe ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1 : 1000 |
| 7. Načrt parcelacije | M 1 : 1000 |

C. PRILOGE:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
6. Povzetek za javnost
7. Animacije

II. OBMOČJE OPPN

3. člen (območje OPPN)

- (1) Območje se nahaja južno od obstoječe stanovanjske obcestne pozidave ob Dupleški cesti in vzhodno od stanovanjske pozidave, ki se prečno priključuje na Dupleško.
- (2) Velikost območja je cca. 3,20 ha.
- (3) Območje OPPN obsega zemljišče s parc. št. 1254, 1255/1, 1257//7, 1257/9, 1257/10, 1257/11, 1257/12, 1258, 1242/1-del, 1248/2-del, 1259/1, 1259/2-del, 1260/2, 1260/8, 1260/9, 1260/10, 1260/11, 1261/1, 1261/2, 1265, 1266, 1267, 1269-del, 1270-del, 1271/8 in 1271/5, vse k.o. Brezje.
- (4) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz karte »Načrt parcelacije«.

4. člen (namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
- (2) Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanjsko gradnjo, zelene površine.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (opis prostorske ureditve)

- (1) Na območju OPPN je predvidena individualna in večstanovanjska gradnja v vila blokih.
- (2) V zahodnem delu območja so načrtovane enostanovanjske vrstne in prostostoječe stavbe, skupaj 21 stanovanjskih objektov.
- (3) V vzhodnem delu sta načrtovana dva vila bloka z zunanjimi skupnimi parkirišči.

6. člen (vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno **namenjene stanovanju in bivanju** ter spremljajočim dejavnostim za oskrbo lokalnega prebivalstva, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja.
- (2) Vrste **dopustnih gradenj** oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
 - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
 - rekonstrukcija objektov in naprav,
 - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (2) Vrste **dopustnih objektov** - stanovanjske stavbe in enostavni objekti v skladu s 7. členom tega odloka.

7. člen (urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

(1) Horizontalni gabariti, lega objektov in ureditev so razvidni iz grafičnega dela na kartah »Ureditvena situacija« in »Urbanistični pogoji«, vertikalni gabariti pa iz karte »Karakteristični prerezi«.

(2) Pomen regulacijskih elementov iz karte »Urbanistični pogoji«:

- gradbena površina je maksimalna pozidana površina stavbe;
- gradbena meja je linija, ki jo predvidena stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost;
- terasna etaža (T) je etaža nad zadnjim nadstropjem velikosti cca. 70% tipične etaže, ali umaknjena v notranjost pod kotom 45°;
- etažnost je število etaž nad nivojem terena;
- otroško igrišče je površina na kateri se uredijo igrišča za igro manjših in večjih otrok;
- pešpot je prometna površina, ki je namenjena pešcem in kolesarjem.

(3) Večstanovanjski vila blok:

- zgradi se ena stavba;
- gradbena površina 23,00 m x 16,00 m, velikost stavbe je razvidna iz grafičnega dela, lahko je tudi manjša;
- etažnost nad nivojem terena: P+2+T (etažnost je lahko nižja)
- klet: v primeru izvedbe v celoti vkopana etaža;
- streha: ravna - pohodna terasa (možna izvedba kot delno ali v celoti pokrita z rastlinjem in prstjo - zelena streha);

(4) Dopustni enostavni in nezahtevni objekti pri večstanovanjski stavbi:

- manjše stavbe kot enostavni in nezahtevni objekti ter ograje (možno samo v primeru izvedbe atrijev v pritlični etaži)
- pomožni objekti v javni rabi (grajena urbana oprema, objekt za razsvetljavo, grajena igrala na otroškem igrišču, vadbeno oprema, grajeno spominsko obeležje, spomenik, kip)
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- pomožni komunalni objekt.

(5) Enostanovanjske stavbe:

- načrtovana je gradnja 19 stanovanjskih enot v petih nizih in 5 individualni stanovanjskih hiš;
- največja dopustna gradbena površina posamezne stavbe v nizu je 18,50 x 13,00 + 8,5 x 10,00 m
- največja dopustna gradbena površina posamezne prostostoječe stavbe je 21,00 x 13,00 m + 11,50 x 8,50 m
- gradbena površina se lahko prestavlja znotraj gradbene linije in gradbene meje;
- stavbe so enonadstropne (P+1), lahko so tudi nižje;
- dovoljena je gradnja v celoti ali delno vkopane kleti;
- streha je ravna, dvokapna ali kombinirana (dvokapna in ravna). V primeru dvokapne strehe je glavno sleme vzporedno z dostopno cesto, enokapne strehe niso dovoljene;
- fasade so v beli barvi ali v pastelnih svetlih barvnih tonih, priporočljiva je uporaba naravnih materialov - lesene, kamnite obloge
- parkiranje dveh osebnih vozil je predvideno v garaži, ki je znotraj gradbene površine stavbe;
- pred hišo se lahko uredi tlakovana ploščad za parkiranje avtomobilov, ki je lahko pokrita z nadstrešnico velikosti 30 m² in se lahko postavi do parcelne meje;
- najmanj 30% parcele mora biti ozelenjena (neutrjena površina) in zasajene s travo in z drevjem ali grmovnicami;
- namembnost: dopustne so spremembe namembnosti manjšega dela enostanovanjskih stavb za mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup) in da velikost posamezne parcele ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (dodatno potrebno parkiranje in manipulacija na lastni gradbeni parceli).

(6) Dopustni enostavni in nezahtevni objekti: pri enostanovanjskih stavbah:

- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave – lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, manjša savna, manjši zimski vrt, vetrolov in podobni objekti površine do vključno 20 m², te stavbe se lahko postavijo tudi izven gradbene meje,
- pomožni objekti v javni rabi – grajena urbana oprema, objekt za razsvetljavo, spominsko obeležje,
- ograja, pri čemer je lahko ulična ograja visoka največ 1,2 m, transparentna – ne kamnita ali betonska, cokol do višine 0,5 m,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- pomožni komunalni objekt.

8. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

- (1) Povsod tam, kjer ni načrtovanih stavb ali drugih objektov oziroma utrjenih cestišč, peš poti ali ploščadi se uredijo zelene površine kot hortikulturno urejene zelenice s tlakovanimi potmi.
- (2) Ob večstanovanjskih stavbah se uredi otroško igrišče za igro manjših otrok od 3 do 6 let. Predvidena je ureditev peskovnika, gugalnice in klopi za starejše, ki spremljajo otroško igro.
- (3) v pritličju vila blokov se lahko uredijo tudi atriji.
- (4) Med parkirnimi mesti se zasadi najmanj 1 drevo na 2 parkirni mesti. Drevesa se zasadijo v skladu z veljavnim pravilnikom o načrtovanju, sajenju in negi lesnatih rastlin na javnih površinah v Mestni občini Maribor.

IV. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

9. člen

(skupne določbe)

- (1) Za načrtovano prometno, energetsko in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja elektronskih komunikacij se izdelata projektna dokumentacija. Projektiranje in gradnja infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati minimalne horizontalne in vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi. Posebej je potrebno upoštevati minimalni horizontalni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša 3,0 m in minimalni vertikalni odmik, ki znaša 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V primerih ko to ni mogoče, je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.
- (3) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«.
- (4) Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden v grafični prilogi »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«.

10. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Območje OPPN je prometno dostopno preko dveh podrejenih priključnih cest na Dupleško cesto širine 4,50 m z enostranskim pločnikom širine 1,20 m. Na južni strani se načrtuje nova povezovalna ulica, ki se na vzhodni strani priključi na obstoječo Jarčevo ulico, na zahodni strani pa je predvideno nadaljevanje do Dupleške ceste. Nova povezovalna ulica se uredi

kot dvosmerna, dvopasovna širine 5,50 m z enostranskim 1,20 m širokim pločnikom in vmesno zelenico širine 1,0 m. Ob izgradnji nove povezovalne ceste se v Jarčevi ulici uredi tudi pločnik širine 1,2 m. Priključni kraki na Dupleško cesto se uredijo kot skupne prometne površine za dvosmerni promet.

- (2) V območju priključkov se zagotovi preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki., ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti. Preglednost je treba zagotoviti tudi v območju podrejenih priključkov skupnih prometnih površin, za kar je možno uporabiti tudi prometna ogledala.
- (3) Prečni profili predvidenih cest so določeni v odvisnosti od pomena teh cest v območju in prilagojeni predvideni zazidavi ob njih. Izbrana širina cest in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost merodajnega vozila (troosno vozilo za odvoz smeti), kar ustreza osnovnim gasilskim intervencijskim vozilom – površine za gasilce ob zgradbah.
- (4) Parkirne površine za potrebe stanovalcev vila bloka so predvidene na skupnih parkiriščih pred blokom, ki so dostopni z javne poti. Predvidenih je skupno 16 parkirnih mest. Natančno število potrebnih parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji po normativu 2 parkirna mesta na stanovanje. Prav tako je potrebno urediti 5% parkirnih mest za osebe z invalidskimi vozički.
- (5) Parkiranje dveh osebnih vozil za potrebe stanovalcev enostanovanjskih hiš je predvideno na lastnih parcelah. Predvideno je parkiranje v garažah ali na ploščadi pred hišo. Parkirna mesta morajo biti odmaknjena od roba vozišča skupnih prometnih površin tako, da je zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvozu na parkirna mesta. V primeru parkirnih mest pod nadstrešnicami, se dimenzije in postavitve njihovih nosilnih konstrukcij prilagodi meram vozil, ki bodo parkirali pod njimi.
- (6) Kolesarji se po cestnem omrežju vodijo po vozišču. Promet se umirja s prometnim režimom in talnimi oznakami.
- (7) Upoštevajo se zahteve, ki jih določajo predpisi, ki urejajo področje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi.

11. člen (vodovodno omrežje)

- (1) Predvidena zazidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka po Jarčevi ulici in v Dupleški cesti.
- (2) Za vodo oskrbo objektov nove pozidave je potrebna širitev obstoječega vodovodnega sistema z izgradnjo novih vodovodnih cevovodov v krožni navezavi v predvidenih novih dovoznih cestah in poteh.
- (3) Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov, da se zagotovi tudi požarno varnost. Hidranti morajo biti podzemni in postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

12. člen (odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)

- (1) Izvede se ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod, na javno kanalizacijo se predvidi odvod izključno sanitarnih-komunalnih odpadnih vod od posameznih objektov. Kanalizacija se izvede v vodotesni izvedbi, za katero se po končani izgradnji pridobi atest o vodotesnosti.
- (2) Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječo komunalno kanalizacijo. Potrebna je izdelava načrtov kanalskih priključkov od posameznih objektov. Skladno z izdelano hidravlično presojo se odpadne vode priključi na dani sistem na jašek na parc. št. 1240/50 k.o. Brezje in jašek 3205 na parceli 1331/1 k.o. Brezje. V primeru navezave na jašek na parc. 1240/50 je potrebno za priklop pridobiti soglasje lastnikov, saj se odvod odpadne vode izvaja preko privatne interne kanalizacije. Na danih trasah je potrebno zagotoviti služnost in dostopnost za vozila večjih dimenzij s krožnim izhodom.
- (3) Vse objekte je treba zaščititi pred vdorom odpadne vode iz sistema GJI-kanalizacija.

- (4) Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda iz urbanih površin. Padavinske vode s streh in morebitnih nadstrešnic ter vode, ki ne bodo onesnažene s škodljivimi snovmi se speljejo v ponikovalnice, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- (5) Odvajanje padavinskih vod s prometnih površin in urejenih povezovalnih cest se uredi razpršeno.
- (6) Odvajanje padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) iz katerih se nato vode speljejo v ponikovalnico. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode speljal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.
- (7) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih vod iz javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

13. člen (elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Za napajanje območja z električno energijo se zgradi nizkonapetostni izvod iz transformatorske postaje TP Dupleška cesta (t-503) do predvidenih novih stavb. Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebna izdelava strokovnih podlag in idejne rešitve napajanja objektov v območju OPPN.
- (2) Za osvetlitev območja se v okviru izgradnje ulic v območju OPPN zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljalca bodoče javne komunalne infrastrukture. Predvidi se navezava na obstoječe omrežje javne razsvetljave z razširitvijo obstoječega omrežja in opreme. Oprema mora biti predvidena in izvedena s tipizacijo v skladu s standardi in tipizacijo v Mestni občini Maribor. Elementi in objekti javne razsvetljave se morajo izvesti v skladu z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

14. člen (kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

Predvidena zazidava se priključi na obstoječe kabelsko ali telekomunikacijsko omrežje v Dupleški cesti. Pri izgradnji notranje cestne mreže se predvidi položitev ustrezne cevne kanalizacije in priključkov do posameznih objektov.

15. člen (plinovod)

Za potrebe plinifikacije območja se zgradi ustrezno dimenzionirano distribucijsko omrežje plinovodnih hišnih priključkov za vsak posamezni objekt, ki se naveže na obstoječe distribucijsko omrežje v Dupleški cesti na parc. št. 2490/2 k.o. Brezje v skladu s pogoji operaterja distribucijskega sistema.

16. člen (ogrevanje)

Predvideno je individualno ogrevanje z zemeljskim plinom. Ogrevanje enostanovanjskih stavb je možno tudi s toplotnimi črpalkami ali drugimi alternativnimi viri.

V. PARCELACIJA

17. člen (parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je prikazan na karti Načrt parcelacije.
- (2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz načrta parcelacije.

VI. KULTURNA DEDIŠČINA

18. člen (varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ali lastnika zemljišča ali investitorja ali 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. VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

19. člen (varstvo narave)

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

20. člen (zrak)

- (1) Varovanje pred onesnaženjem zraka se izvaja skladno z določili veljavnega odloka o načrtu za kakovost zraka na območju Mestne občine Maribor. Stavbe je treba ogrevati na okoljsko neoporečne energente in spodbujati razvoj trajnostnih oblik mobilnosti.
- (2) 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.
- (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. Med gradnjo je potrebno:
 - 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,
 - prekrivanje deponij in transportnih sredstev v času prevozov sipkega materiala,
 - protiprašna zaščita 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 mikroklimne in bilance zelenih površin.

21. člen (tla)

Med gradnjo se:

- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal;
- z viški materiala od izkopa gradbenih jam je potrebno ravnati skladno z veljavnim pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov;
- začasne prometne in gradbene površine (skladišča gradbenih materialov, lokacije za parkiranje gradbene mehanizacije) prednostno uporablja obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine, ki se določijo pred začetkom izvajanja del;
- posebno pozornost se posveti onesnaženim tлом v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru se onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preišče skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja se določi tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje, se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo);
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporablja le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa tehnično brezhibni gradbene stroji in ostala mehanizacija;
- z zemeljskim materialom od izkopov za temelje je treba ravnati skladno z veljavnim pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Investitor mora zagotoviti prevzem zemeljskega materiala odpadkov od pooblaščenega zbiralca gradbenih odpadkov ali oddajo neposredno v predelavo odpadkov, ki jo opravlja pooblaščen podjetje. V dogovoru z javno službo, ki je zadolžena za zajem in odvoz odpadkov na območju občine se sklene dogovor za odvoz zemeljskega materiala in oblikovanje začasnih deponij tega materiala ter primerno urediti površine.

22. člen (ravnanje z odpadki)

Zagotovi se deponiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnim občinskim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor. Za zbiranje odpadkov je predvidena obstoječa zbiralnica ločenih frakcij v neposredni bližini.

23. člen (varstvo voda)

- (1) Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja varovanja podtalnice.
- (2) Odpadne vode, ki bodo nastale v času uporabe objektov so:
 - padavinske vode s streh stavb in utrjenih površin in
 - komunalne odpadne vode.
- (3) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:
 - komunalne odpadne vode iz stavbe se vodijo v javno komunalno kanalizacijo z iztokom na obstoječo čistilno napravo;
 - padavinske vode s strešine se vodi v ponikovalnice, ki se locirajo na gradbenih parcelah stavb;
 - odvodnjavanje padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj;
 - pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
 - v primeru gradnje kleti mora biti dno izkopa izvedeno nad srednjo gladino podzemne vode, kar mora biti nedvoumno razvidno iz projektne dokumentacije. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo;

- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
 - vsa dela je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
 - na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
 - gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se izvaja izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
 - prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
 - v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščiteni pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke;
 - v primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, se za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobi dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika-vrtine) ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda kakor tudi dovoljenje za neposredno rabo vode (vodno dovoljenje) izda Direkcija RS za vode. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti usklajena s pogoji pridobljenega vodnega dovoljenja;
 - v primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor - geo sonda) se za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobi dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde). Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda izda Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28 c, Ljubljana na podlagi posebne vloge;
 - pred gradnjo objektov na območju OPPN mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti;
- (4) Investitor mora po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.

24. člen (varstvo pred hrupom)

Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa.

25. člen (varstvo človekovega zdravja)

Gradbišča je treba organizirati tako, da bo čas izvajanja del čim krajši. Čas gradnje in prevoza materiala potrebnega za izgradnjo se omeji na čas med 7. in 20. uro.

26. člen (svetlobno onesnaženje)

Zaradi svetlobnega onesnaženja se je treba izogibati osvetljevanju gradbišča po 20. uri.

VIII. UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

27. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) V območju načrtovanega OPPN ni naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena.
- (2) Obravnavano območje leži po karti Potresne nevarnosti Slovenije v potresni coni VII. stopnje po MCS lestvici s projektnim pospeškom tal 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju in temu primerno predvideti način potresno varne gradnje. Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 1000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi, gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.
- (3) Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju nizko, saj območje ni erozivno ali plazovito, zato izdelava elaborata ni potrebna.
- (4) 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 nadzora nad:
 - tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
 - uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
 - ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.
- (5) Območje ni poplavno, vendar mora biti dno izkopa vsaj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Zaradi možnosti razlitja nevarnih snovi se morajo na parkiriščih in manipulativnih utrjenih površinah izvesti ustrezno dimenzionirani lovilci olj s koalescenčnimi filtri, ki so priključeni na javno kanalizacijo. Po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja se obravnavano območje OPPN nahaja izven vodovarstvenega območja varovanja podtalnice.
- (6) Temeljenje objektov se izvede v skladu z geotehničnim mnenjem. Pri gradnji je potreben stalen nadzor geomehanika.

28. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnim Zakonom o varstvu pred požarom.
- (2) Območje načrtovanega OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.
- (3) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
 - zmanjšanje možnosti nastanka požara,
 - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
 - zmanjšanje škode ob požaru.

- (4) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov.
- (5) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. V hidrantnem omrežju se zagotovi zadostno količino vode za gašenje požarov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.
- (6) Ukrepi za preprečevanja širjenja požara na sosednje objekte ter naprave za gašenje in dostop gasilcev se načrtujejo v skladu s tehnično smernico TSG-1-001.2010 – Požarna varnost v stavbah. Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4,00 m enostanovanjskih stavb od mej in 8,00 m med stavbami. V primeru manjšega odmika, se dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) opredeljujejo v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega 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.
- (7) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko dostopne ceste, cestnega priključka na cesto in površin za dostavo vozil – parkiranje pred stanovanjskimi stavbami. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom in gasilskemu vozilu tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN. Vse dostopne ceste ustrezajo standardu SIST DIN 14090 – julij 1999.
- (8) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte, se dokazuje v elaboratu »Zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »Študija požarne varnosti«. Elaborati morajo biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

IX. ETAPNOST

29. člen (etapnost)

Območje OPPN je možno graditi etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

X. DOPUSTNA Odstopanja

30. člen (tolerance glede oblikovanja objektov)

- (1) Pri dopustni gradbeni površini in gradbeni meji je možno lokalno odstopanje izven dopustne gradbene površine za 1,50 m zaradi izzidkov in za 2,00 m zaradi balkona. Pri tem ne sme biti poseženo v svetli profil ceste. Objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.
- (2) Tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.
- (3) Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

31. člen (tolerance glede infrastrukturnih ureditev)

- (1) Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij), so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali

lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve. Le-te ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

- (2) Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

32. člen (obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN morajo investitorji pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Investitorji so dolžni plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo.
- (3) Investitorji so dolžni na lastne stroške naročiti projektno dokumentacijo in zgraditi manjkajočo komunalno, energetska in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

33. člen (obveznosti v času gradnje)

- (1) Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave, jih zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode ter uskladiti vse posege v območje varovalnih pasov njihovih objektov in naprav.
- (2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo, delo pa organizirano tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal.
- (3) Pri odrikih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin.
- (4) V času gradnje imajo investitorji in izvajalci še dodatne obveznosti in sicer:
- 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.
 - na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo in
 - po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.
- (5) 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.

XII. KONČNE DOLOČBE

34. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 3. člena tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16-popr., 9/17-popr. in 1/18) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV št. 15/15-UPB2 in 1/16).

35. člen (vpogled OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor, na Uradu za komunalo, promet in prostor – v Sektorju za urejanje prostora, na Mestni četrti Brezje-Dogoše-Zrkovci in na spletni strani www.maribor.si.

36. člen (veljavnost odloka)

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

Številka: 35005 - 54/2017 0301 04
Maribor, dne.....



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalno, promet, okolje in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA



dat: OPPN / Brezje Dupleška / gradivo za 1.obr. na MS
Številka: 35005 – 54/2017-21 0301 04
Maribor, 29. avgust 2018

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA **O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU** **ZA DEL OBMOČJA BREZJE 3-S** **(stanovanjska gradnja južno od Dupleške ceste)**

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Širše območje Brezja se plansko ureja z Odlokom o dolgoročnem planu občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlokom o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07 in 36/07). Območje je namenjeno površinam za stanovanjsko gradnjo.

Območje pozidave je del prostorsko planske enote Brezje 3-S in se prostorsko ureja z Odlokom 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) in 1/18). Podrobnejša namenska raba na območju so površine za stanovanja. Območje je nepozidano, po južnem robu območja je načrtovana nova povezovalna ulica kot podaljšek Jarčeve ulice, ki bi se v prihodnje priključila na Dupleško cesto.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 62/17 ZUreP-2) in Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS št. 33/07 in sprem.) v povezavi z 273. členom ZUrep-2 ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07).

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Brezje 3-S - stanovanjska gradnja južno od Dupleške ceste je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi OPPN za del območja Brezje 3-S objavljenim v Medobčinskem uradnem vestniku št. 3/2018, kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba *Abiro* d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec OPPN. Javna razgrnitev je potekala v času od 23. aprila 2018 do vključno 23. maja 2018, javna obravnavo je bila 16. maja 2018 v

sejni sobi Mestne četrti Brezje-Dogoše-Zrkovci. Mestni svet je odlok obravnaval v nadaljevanju 35. redne seje dne 15. maja 2018 in ga v prvi obravnavi sprejel.

3. PRIPOMBE V ČASU JAVNE OBRAVNAVE IN PO OBRAVNAVI NA MESTNEM SVETU

V času javne razgrnitve in javne obravnave ni bilo podanih bistvenim pripomb na sam novi koncept ureditve. Pripombe so se nanašale na komunalno ureditev Brezja in obstoječe Jarčeve ulice. Upoštevane pripombe so vgrajene v dopolnjen odlok, prav tako pripombe, ki so jih podali mnenje dajalci. Stališča do pripomb je na predlog Sektorja za urejanje prostora sprejel župan MOM in so sestavni del gradiva za obravnavo na seji mestnega sveta.

4. SPREMEMBE V PREDLOGU ODLOKA ZA DRUGO OBRAVNAVO

V fazi od sprejema dopolnjenega osnutka do usklajenega predloga je odlok zaradi usklajevanja z mnenji nosilcev urejanja prostora in z upoštevanjem pripomb delno dopolnjen in spremenjen, in sicer:

- v 7. členu sta spremenjeni prva in druga alineja 3. odstavka in sicer se je večji vila blok črtal in je ostal samo manjši, kjer so navedene dimenzije le-tega;
- spremenjene so prve tri alineje 5. odstavka 7. člena, zaradi povečanja števila enostanovanjskih stavb na račun večjega vila bloka, ki se je črtal;
- v prvem odstavku 10. člena se je dodal predzadnji stavek, ki je določil izgradnjo parkirišč v Jarčevi ulici skupaj z novo povezovalno cesto;
- spremenjen je 4. odstavek 10. člena zaradi zmanjšanja števila parkirišč pred vila blokom;
- spremenjen je prvi odstavek 13. člena, ki določa izdelavo idejne rešitve napajanja objektov z elektriko pred izdelavo projekta za gradbeno dovoljenje;
- je 4. odstavek 28. člena, ki se po novem glasi: »Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov.«

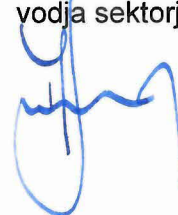
4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorjev upoštevajoč faznost izgradnje po 29. členu odloka. Investitorji so dolžni plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. V skladu z 32. členom so investitorji dolžni na lastne stroške zgraditi manjkajočo komunalno in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

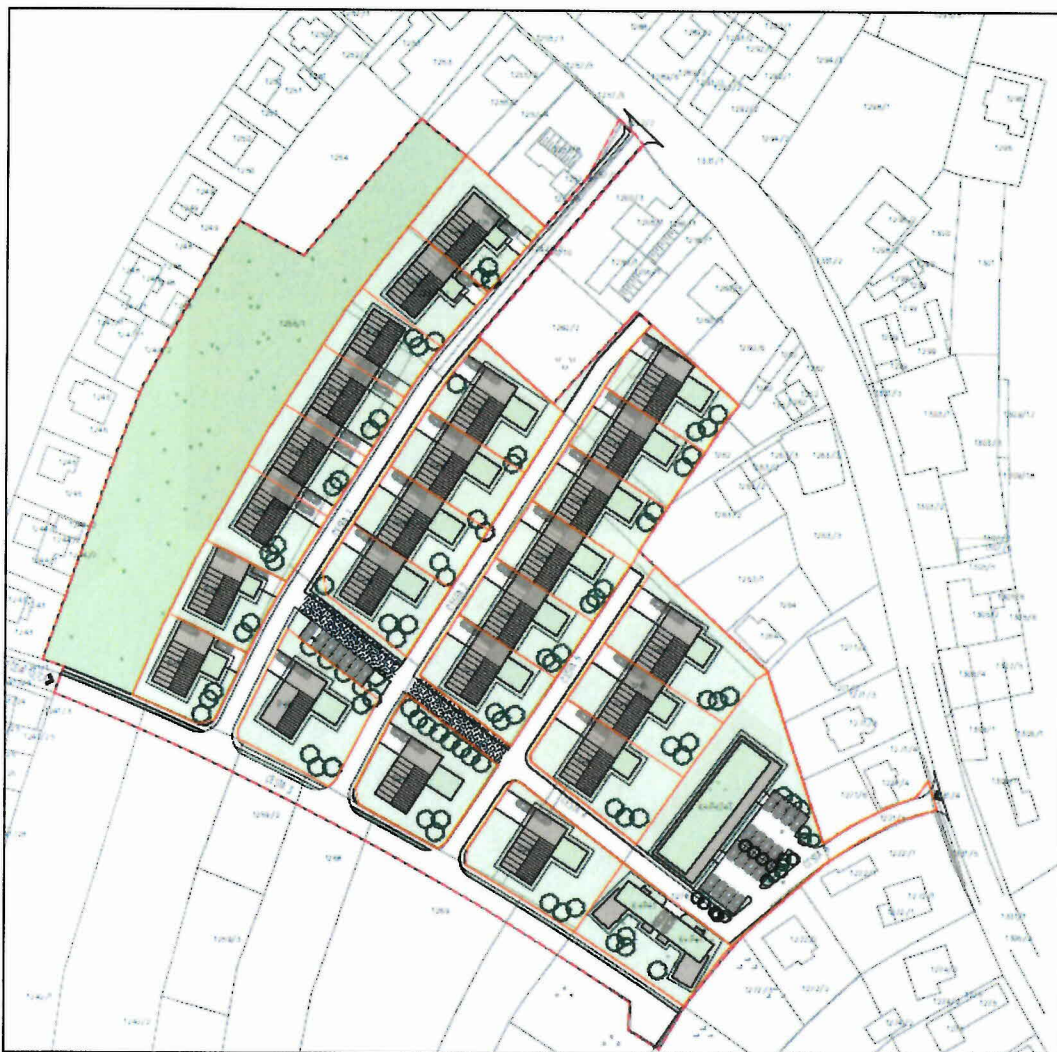
Pripravil:
Simon TEKAVEC, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec



mag. Lidija KODRIČ VUK
vodja sektorja



UREDITVENA SITUACIJA



LEGENDA:

	OPREDELJEVANJE OBSEGA
	OBSEGI
	ZOBSEBITVENI PROJEKTNI OBSEGI
	OPREDELJEVANJE OBSEGA
	PROJEKCIJSKI OBSEGI



Abiro

INSTRUMENTALNA VEŠČINSKA AGENCIJA Abiro d.o.o. - instrumentarna veščinska agencija		BIRIČIČEVA C. 12, LJUBLJANA T. 01 47 60 00 00, E. VE@ABIRO.SI	
PROJEKT: PROJEKT IRZINJA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA
AVTOR: ABIRO	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA
OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA
OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA
OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA
OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA
OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA	OPREDELJEVANJE OBSEGA

POGLEDI







MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, Maribor



Na podlagi 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) in 35. člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/11 in 8/14) je župan Mestne občine Maribor sprejel

STALIŠČA

IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA BREZJE 3-S (stanovanjska gradnja južno od Dupleške ceste)

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Brezje 3-S (stanovanjska gradnja južno od Dupleške ceste), je bil javno razgrnjen od 23. aprila 2018 do vključno 23. maja 2018 na Uradu za komunalo, promet in prostor – v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v Mestni četrti Brezje-Dogoše-Zrkovci in na internetni spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava je bila 9. maja 2018 v sejni sobi Mestne četrti Brezje-Dogoše-Zrkovci. Pripravljenec izvedbenega prostorskega akta je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – družbo Abiro d.o.o. Maribor pripravil stališča do pripomb, podanih v času javne razgrnitve. V času javne razgrnitve so bile podane naslednje pripombe.

Pripomba št. 1

Bilo bi moralno, da se prizadete stranke, ki jih zadeva načrtovana gradnja na območju Brezja 3S, poimensko in posamezno obvesti o načrtovanih posegih, ki bodo grobo posegli na njihova zemljišča in kvaliteto bivanja.

Stališče do pripombe št. 1

Pojasnilo

Način seznanitve javnosti s pripravo prostorskih aktov določa Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS št.61/17-ZUreP-2) in tudi Zakon o prostorskem načrtovanju, ki se uporablja za dokončanje postopkov, ki so se začeli pred uveljavitvijo novega ZUreP-2. Občina je dolžna seznaniti javnost z javnim naznanilom po svetovnem spletu in na krajevno običajni način o kraju in času javne razgrnitve ter spletnem naslovu, kadar je načrt elektronsko dostopen, kraju in času njegove javne obravnave in načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roku za njihovo posredovanje. Javno naznanilo je bilo objavljeno na spletni strani Mestne občine Maribor in na krajevno običajen način, to je na oglasni deski Mestne četrti Brezje-Dogoše-Zrkovci in na oglasni deski Sektorja za urejanje prostora. Obvestilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi pa je bilo objavljeno tudi v dnevniku Večer pred začetkom javne razgrnitve. Individualnega obveščanja posameznih prebivalcev zakon ne predvideva. Glede na obstoječo pozidavo pa novo naselje ne bo »grobo poseglo na njihova zemljišča« temveč bo s svojo urejenostjo pripomogla k bivalni kulturi, ki izenačuje razlike med ulično in dvoriščno urejenostjo oziroma neurejenostjo prostora.



Pripomba št. 2

V prostorskem načrtu ni nikjer naveden odmik individualnih hiš in še zlasti blokov od obstoječih meja prizadetih strank. Predvsem pri dveh večstanovanjskih blokih z etažnostjo P+2+T, visokih več kot 10 m lahko predstavlja emisijo na obstoječe objekte z vidika osenčenosti. Naj se prikaže 3D animacija, s katero se bo dokazalo, da gradnja blokov ne bo vplivala na osenčenost naših objektov.

Stališče do pripombe št. 2

Pojasnilo

Odmiki od parcelnih mej sosednjih objektov so povsod minimalno 4,0 m in več. V dopolnjenem predlogu ostaja le manjši od dveh vila blokov, ki pa ne vpliva na osenčenost najbližjega objekta oddaljenega cca. 15 m. Po urbanističnih pravilih mora biti minimalna osenčenost bivalnih prostorov v času 21. decembra minimalno 2 uri, kar je v danem primeru več kot zagotovljeno glede na orientacijo stavb.

Pripomba št. 3

Večstanovanjski objekt v ta prostor ne sodi, zato ostro nasprotujemo njegovi gradnji.

Stališče do pripombe št. 3

Pripomba se ne upošteva.

Območje je plansko namenjeno površinam za stanovanjsko gradnjo – le ta pa ne precizira oblikovanja posameznih stanovanjskih objektov. Gostota pozidave je določena s faktorjem izrabe zemljišča, ki pa v danem primeru ni presežen. Načrtovana je gradnja stanovanjskih stavb različne tipologije, kar pomeni, da je možna tudi izgradnja manjših vila blokov. Načrtovani večstanovanjski objekt je umeščen kot element poudarka in žariščna točka novo postavljene soseske.

Pripomba št. 4

Sporen je uvoz v naselje iz Dupleške ceste, kjer je avtobusna postaja in je v nasprotju s pravili prostorskega načrtovanja. Dupleška cesta je že sedaj preobremenjena, širitev zaradi obstoječe gradnje ni možna, z dodatno obremenitvijo več kot 100 avtomobilov pa bi to pomenilo še dodatno zvočno in emisijsko onesnaženost, kar vse vpliva na kvaliteto in zdravje prebivalcev. Že sedaj so težave z uvozom in izvozom na Dupleški cesti 120, s pozicioniranjem novega uvoza za naselje pa bi to pomenilo še nove zastoje in nevarnost za šoloobvezne otroke, ki se tu zadržujejo.

Stališče do pripombe št. 4

Pripomba se ne upošteva.

Pri izdelavi prometne ureditve načrtovanega naselja so bile upoštevane smernice Direkcije RS za infrastrukturo – Sektorja za upravljanje cest, občinskega Sektorja za komunalo in promet ter pooblaščenega upravljavca ceste družbe Nigrad d.d. Maribor. Težave z uvozi in izvozi v stanovanjske hiše ob Dupleški cesti so nastale zaradi stihijske rasti naselja ob vzhodni vpadnici in se bodo reševale z drugačnim prometnim režimom.

Pripomba št. 5

Potrebno je opredeliti strožje ukrepe v času gradnje, saj se predvideva povečana prašnost, hrupnost in ostali škodljivi vplivi na kvaliteto življenja posameznih strank.

Stališče do pripombe št. 5

Pojasnilo.

V odloku o OPPN so v poglavju »VII Varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave« točno določeni ukrepi za varstvo zraka, tal, varstvo pred hrupom, varstvo pred naravnimi in

drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom. V 33. členu odloka pa so točno navedene obveznosti investitorjev in izvajalcev v času gradnje. Obveznosti so naslednje.

Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave, jih zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode ter uskladiti vse posege v območje varovalnih pasov njihovih objektov in naprav.

Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo, delo pa organizirano tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal.

Pri odrih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin.

V času gradnje imajo investitorji in izvajalci še dodatne obveznosti in sicer:

- 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.
- na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo in
- po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.

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.

Pripomba št. 6

Obstoječe kanalizacijsko omrežje je preobremenjeno in dotrajano, zato dodatna navezava brez predhodne sanacije obstoječega omrežja ni možna. Tudi obstoječe električno in TK omrežje je zastarelo, zato se naj v času izvedbe gradnje naselja posodobi tudi to.

Stališče do pripombe št. 6

Pripomba se ne upošteva.

Kanalizacija je načrtovana v skladu s smernicami koncesionarja – vzdrževalca javne kanalizacije, ki določajo, da bo objekte z ustrežno dimenzionirano interno kanalizacijo možno priključiti na obstoječo javno kanalizacijo. Tudi za električno in TK omrežje upravljavca obstoječe infrastrukture, ki sta pristojni za podajo smernic nista podala posebnih pogojev.

Pripomba št. 7

Soseska bi morala biti dostopna preko zanke, ki obstoječe Jarčeve ne bi smela dodatno obremenjevati. Prometna povezava bi morala biti dvakrat iz Dupleške ceste. Ni logično, da JV del območja ni prometno povezan s preostalim delom in posledično ne tvori zanke. Rešitev ima preveč cestnih površin, ki ne nudijo kvalitetnih prometnih povezav. Priklučevanje na Dupleško cesto v maniri desno-desno ni trajnostna rešitev. Predlog se ne opredeljuje do »škrbine« na parceli 1255/1 k.o. Brezje, kjer se bo na dolgi rok tudi zgodila pozidava. Urbanistična zasnova je brez prostorskih dominant in poudarkov ter ne kaže na dvig kvalitete bivanja v Brezju.

Stališče do pripombe št. 7

Pripomba se upošteva.

Cesta 4 se začasno, do izgradnje podaljška Jarčeve ulice poveže do JV dela območja preko tlakovane javne površine in tako tvori prometno zanko.

Parcela 1255/1 se trenutno ureja kot zelena površina in deluje kot zelena tampon cona med obstoječo pozidavo na severozahodu in novo načrtovano na nasprotni strani.

Naselje Brezje je potrebno obravnavati kot enovito celoto, kamor se umeščajo ustrezne urbanistične dominante. To pa ni možno na majhnem območju, kot je z OPPN načrtovano novo naselje južno od Dupleške ceste.

Pripomba št. 8

Kot lastnica parcele št. 1262 k.o. Brezje, ugotavljam, da je končna zgradba v nizu enodružinskih hiš postavljena na parcelno mejo, zato zahtevam, da mora biti odmik stavb od sosednjih parcel vsaj 4 m, brez izjeme za enostavne in pomožne objekte, pri višjih zgradbah (vile, bloki) zaradi senčenja pa primerno večji. Planirano naselje se zajeda v prvotno tradicionalno naselje in ruši urbano zasnovo naselja.

Stališče do pripombe št. 8

Pripomba se upošteva.

Odmik končne stavbe v nizu vrstnih hiš je do parcele 1262 k.o. Brezje večji od 4,0 m. Odmik nezahtevnih objektov sicer ni določen, vendar morajo biti objekti postavljeni s soglasjem lastnika sosednje parcele, v kolikor bi želeli biti bliže meji. V dopolnjenem predlogu ostaja le manjši od dveh vila blokov, ki pa ne vpliva na osenčenost najbližjega objekta oddaljenega cca. 15 m. Po urbanističnih pravilih mora biti minimalna osončenost bivalnih prostorov v času 21. decembra minimalno 2 uri, kar je v danem primeru, zaradi orientacije stavb, več kot zagotovljeno. Glede na obstoječo stihijsko pozidavo ob Dupleški cesti pa novo naselje ne ruši obstoječe urbane zasnove, temveč bo s svojo urejenostjo pripomogla k bivalni kulturi, ki izenačuje razlike med ulično in dvoriščno urejenostjo oziroma neurejenostjo prostora.

Številka: 35005 – 54/2017-24 0301 04
Maribor, 4. junij 2018

dr. Andrej FIŠTRAVEC
ŽUPAN