

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru)

- predlog SD OLN -

NAROČNIK: **CGP, družba za gradbeništvo, inženiring,
proizvodnjo in vzdrževanje cest, d.d.,**
Ljubljanska cesta 36,
8000 Novo mesto

PRIPRAVLJAVEC: **MESTNA OBČINA MARIBOR**
Sektor za urejanje prostora
Grajska ulica 7
2000 Maribor

IZDELOVALEC: **URBIS d.o.o. Maribor**
Partizanska cesta 3
2000 Maribor

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE: **Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,
ZAPS 1502 A**

Podpis:

Na podlagi 11. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur. l. RS, št. 33/2007; 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009 ZPNačrt-A, 80/2010-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011 ZKZ-C, 57/12 ZPnačrt-B, 57/12 ZUPUDPP-A, 109/12 ZPNačrt-C in 76/14-odl.US) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011 in 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji redni seji dne sprejel

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA
DEL OBMOČJA Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski v
Mariboru)**

ŽUPAN
Mestne občine Maribor
Dr. Andrej Fištravec

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 Maribor

DIREKTOR: **Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,
ZAPS 1502 A

Podpis:

FAZA: **predlog SD OLN**

ŠTEV. PROJEKTA: **2017/OPPN-041**

DATUM: **SEPTEMBER 2018**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. gr., ZAPS 0029 P
Zdenka LEŠNIK, geod.teh.

VSEBINA ELABORATA

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Predlog odloka SD OLN

III. Kartografski del:

1. Načrt namenske rabe prostora

- | | |
|--|--------------|
| 1.1. Izsek iz veljavnega OLN – Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami | M - 1 : 5000 |
| 1.2. Kopija katastrskega načrta | M - 1 : 1000 |

2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije

- | | |
|--|--------------|
| 2.3. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in objektov | M - 1 : 1000 |
|--|--------------|

3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji

- | | |
|--|--------------|
| 3.0. Prikaz prostorske ureditve na DOF načrtu | M - 1 : 2000 |
| 3.1. Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami | M - 1 : 1000 |
| 3.2. Funkcionalno oblikovalski pogoji | M - 1 : 1000 |
| 3.3. Prometno tehnična situacija | M - 1 : 1000 |
| 3.4. Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov | M - 1 : 1000 |

IV. Priloge:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE
4. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, SMERNICE IN MNENJA
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SD OLN
6. POVZETEK ZA JAVNOST

I. SPLOŠNI DEL:

Odgovorni prostorski načrtovalec

NATALIJA BABIČ
(ime in priimek)

IZJAVLJAM,

1. da so spremembe in dopolnitve OLN skladne s predpisi, ki veljajo na območju ureditvenega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v spremembah in dopolnitvah OLN pridobljene vse smernice in mnenja,
3. da so v spremembah in dopolnitvah OLN rešitve medsebojno usklajene.

2017/OPPN-041
(številka projekta)

Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1502 A
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Maribor, SEPTEMBER 2018
(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

II. TEKSTUALNI DEL:

PREDLOG ODLOKA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski v Mariboru)

Na podlagi 11. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur. l. RS, št. 33/2007; 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009 ZPNačrt-A, 80/2010-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/2011 ZKZ-C, 57/12 ZPnačrt-B, 57/12 ZUPUDPP-A, 109/12 ZPNačrt-C in 76/14-odl.US) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011 in 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na redni seji dne sprejel

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA DEL
OBMOČJA Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski v
Mariboru)**

(predlog)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

V Odloku o občinskem lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru) (MUV št. 12/2007) se doda novi 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen

(predmet sprememb in dopolnitev OLN)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru) (MUV št. 12/2007), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, pod št. proj. 2017/OPPN-041.

Idejna zasnova, na kateri temeljijo rešitve v spremembah in dopolnitvah OLN je izdelal Studio Kalamar d.o.o., pod številko 238/17, oktober 2017«

2. člen

Za 2.člen odloka se doda 2.a- člen, ki se glasi:

»2.a člen

(vsebina sprememb in dopolnitev OLN)

S spremembami in dopolnitvami OLN se načrtujejo ureditve znotraj ureditvenega območja OLN:

- gradnja stanovanjskih stavb v obliki dvojčkov s pripadajočo zunanjo ureditvijo,
- ureditev gospodarske javne in prometne infrastrukture.«

3. člen

Za 3.člen odloka se doda 3.a- člen, ki se glasi:

»3.a člen

(sestavni deli sprememb in dopolnitev OLN)

I. Splošni del:

II. Tekstualni del:

III. Kartografski del:

1. Načrt namenske rabe prostora

- | | |
|--|--------------|
| 1.1. Izsek iz veljavnega OLN – Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami | M - 1 : 5000 |
| 1.2. Kopija katastrskega načrta | M - 1 : 1000 |

2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije

- | | |
|--|--------------|
| 2.3. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in objektov | M - 1 : 1000 |
|--|--------------|

3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji

- | | |
|--|--------------|
| 3.0. Prikaz prostorske ureditve na DOF načrtu | M - 1 : 2000 |
| 3.1. Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami | M - 1 : 1000 |
| 3.2. Funkcionalno oblikovalski pogoji | M - 1 : 1000 |
| 3.3. Prometno tehnična situacija | M - 1 : 1000 |
| 3.4. Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov | M - 1 : 1000 |

IV. Priloge:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE
4. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, SMERNICE IN MNENJA
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SD OLN
6. POVZETEK ZA JAVNOST«.

II. UREDITVENO IN VPLIVNO OBMOČJE OLN

4. člen

Prvi odstavek 10. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Umestitev v prostor

Načrtovana je gradnja stanovanjskih stavb v obliki hiš v nizu. Stavbe so nanizane v štirih vrstah, z vmesnimi dovoznimi cestami, skupaj je načrtovanih 47 stanovanjskih enot. Večina ima dostope in dovoze na severni strani, razen tretje linije iz severa proti jugu, kjer so dostopi in dovozi načrtovani z južne strani.«

Četrty odstavek 10. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Vrste objektov glede na namen in funkcijo:

- manj zahtevni objekti (dvostanovanjske stavbe, infrastrukturni objekti),
- enostavni objekti (opredeljeni v 14. členu).«

Peti odstavek 10. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Velikost in zmogljivost objektov:

- tlorisna velikost objekta (hiše v nizu) je 10,50 m x 7,50 m, ali 9,00 m x 10,00 m, etažne višine P+1 (pritličje, 1 nadstropje) ali P+T (pritličje, terasna etaža), strehe so lahko enokapne, dvokapne ali ravne,

- odstavno mesto za avtomobile se nahaja ob objektu na gradbeni parceli, prostora je za dva avtomobila, prostor se nadkrije z nadstrešnico, ki se mora oblikovno ujemati s stanovanjskim objektom in mora biti zgrajena sočasno. Lahko se dotika parcelne meje ali je združena s sosednjo nadstrešnico, streha je ravna ali v naklonu,
- v kartografskem delu je označeno območje gradnje (na skrajnem jugu območja, ob parceli št. 585/1) pod pogojem, kjer je možna gradnja objektov po zadostitvi pogojev zavoda za gozdove.«

Šesti odstavek 10. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- Stanovanjske stavbe so pravokotne oblike, locirane pravokotno na ulico, ob stavbi ali pred njo je načrtovano odstavno mesto za avtomobile. Stavbe morajo biti enotno oblikovane tako z oblikovnega kot estetskega vidika.
- Natančna lega stavb in ureditev je razvidna iz kartografskega dela SD OLN karta 3.2 Funkcionalno oblikovalski pogoji.«

5. člen

11. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»11. člen (odstopanja)

Dovoljena odstopanja:

- tlorisno odstopanje načrtovanih stavb od določene velikosti v kartografskem delu je +1,0 m (objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij),
- odstavno mesto za avtomobile označeno v kartografskem delu je možno tudi povečati ali podaljšati v sklopu lastne parcele, tako da je možna odstava avtomobila ali dveh na lastnem zemljišču,
- na podlagi ustrezne projektno tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetskega opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta SD OLN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.«

6. člen

14. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»14. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih enostavnih objektov:

- majhna stavba,
- pomožni objekt v javni rabi,
- ograja,

- podporni zid,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- pomožni komunalni objekt.«

Enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno in tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo s stanovanjskimi objekti.

Nadstreški, ograje, podporni zidovi, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožni komunalni objekti se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Vrtne lope se lahko postavijo 1,5 m od sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele lahko bližje ali tudi na mejo.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE JAVNE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA NANJO

7. člen

V 16. členu (pogoji za prometno urejanje) se črta prvi odstavek, ki se nadomesti z besedilom, ki se glasi:

Za prometno omrežje in ostale utrjene površine veljajo naslednji pogoji:

- celotno območje je dostopno iz severne strani iz Rožnodolske ulice preko dveh priključkov,
- tehnični elementi notranje cestne mreže (Cesta A in B):
 - o cestišče širine 5.80 m,
 - o pločnik širine 1.00 m,
 - o izvedba cestišča in pločnikov je v asfaltu,
 - o izvedba parkirnih mest na posameznih parcelah je v asfaltu ali v tlakovcih.

Rekonstruirati se odsek Rožnodolske ulice v dolžini od križišča na zahodni strani območja načrtovanih objektov do mostu čez Rožnodolski potok na vzhodni strani ureditvenega območja z naslednjimi tehničnimi elementi:

- cestišče širine 6,00 m,
- zelenica na južni strani širine 2,8 m,
- pločnik na južni strani širine 1,6 m.

Na celotni trasi predvidenega cestnega omrežja je potrebno predvideti ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo skladno z veljavnimi predpisi, zakoni in pravilniki. Pred izgradnjo cestnega omrežja je potrebno izdelati projekt za izvedbo.

8. člen

V 17. členu (pogoji za komunalno in energetska urejanje) se črta prvo, drugo in četrto poglavje in se nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»Oskrba z vodo

Za vodooskrbo načrtovane pozidave se zgradi novo vodovodno omrežje DN 100 in DN 80 v predvidenih dovoznih cestah z navezavo na obstoječi vodovod v Rožnodolski ulici.

Za požarno zaščito pozidave se predvidi ustrezno število požarnih hidrantov.«

»Elektrika

Napajanje predvidenih objektov se izvede iz obstoječe TP Pekra 3. Do objektov oz. razdelilnih omaric se zgradi ustrezen nizkonapetostni razvod v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami, št. načrta 70/18-MO, Elektro Maribor, marec 2017. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.«

»TK in KTV omrežje

1. V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kableske kanalizacije, ločeno za TK in KTV omrežje, s pripadajočimi jaški, v skladu s pogoji upravljavca. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki. Priključitev na obstoječe omrežje se izvede v skladu s pogoji upravljavca.
2. Navezava na obstoječe TK omrežje TS je mogoča na kabelski kanalizaciji na južni strani Rožnodolske ulice.«

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA TER VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

9. člen

V 18. členu se črta tretje poglavje (Varstvo voda) in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

» Varstvo voda

- (1) Pri načrtovanju in izvedbi je potrebno upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur.l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15). Območje se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, zato je potrebno pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Vsi objekti s pripadajočo ureditvijo morajo biti odmaknjeni 5 m od zgornjega roba brežine Pekrskega potoka.
- (3) Vsi objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijsko omrežje. Predvidi se ločen sistem odvodnje. Vse rešitve se načrtujejo in izvedejo v skladu z veljavno zakonodajo s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.
- (4) Odvajanje padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj (SIST EN 858-2) in usedalnika.
- (5) Izdelana je bila hidrološko-hidravlična študija za Rožnodolski potok, št. projekta 3797/18, izdelovalec Vodnogospodarski biro Maribor, april 2018. Iz študije je razvidno, da območje SD OLN ni poplavno ogroženo, zato niso potrebni nobeni dodatni ukrepi.

V 18. člen se na koncu doda novo poglavje z naslovom Varovanje gozda z besedilom, ki se glasi:

»Varovanje gozda

- (1) Območje lokacijskega načrta mora biti skladno z območjem, ki je v planskem dokumentu opredeljeno kot stavbno zemljišče.
- (2) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 15 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje območja gozda, ki ga predstavlja zemljišče parc.št. 585/1, vsaj 1 m. V kartografskem delu je označeno območje gradnje (na skrajnem jugu območja, ob parceli št. 585/1) pod pogojem, kjer je možna gradnja objektov po zadostitvi pogojev zavoda za gozdove.
- (3) Investitor oziroma lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji kot doslej.
- (4) Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega LN niso dovoljeni.
- (5) Štore ter odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd, ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.
- (6) Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu, je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.
- (7) Pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS št. 55/94, 95/04) in Uredbo o varstvu pred požari v naravnem okolju (Uradni list RS št.26/93).
- (8) Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo.
- (9) Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenije, KE Ruše.«

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

10. člen

23. člen se spremeni tako, da se glasi:

»23. člen
(etapnost gradnje)

Izvedba OLN je možna v več fazah. Posamezno fazo predstavlja niz objektov s pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

Prva faza je izgradnja objektov ob Rožnodolski ulici, Cesta A s priključkoma na Rožnodolsko ulico in gradnja objektov v drugi liniji.«

X. KONČNE DOLOČBE

11. člen

Spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta so na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Radvanje in delno na spletni strani www.maribor.si.

12. člen

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

Številka:

Datum:

Župan Mestne
Občine Maribor
dr. Andrej Fištravec

III. KARTOGRAFSKI DEL:

1. Načrt namenske rabe prostora

- | | |
|--|--------------|
| 1.1. Izsek iz veljavnega OLN – Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami | M - 1 : 5000 |
| 1.2. Kopija katastrskega načrta | M - 1 : 1000 |

2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije

- | | |
|--|--------------|
| 2.3. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in objektov | M - 1 : 1000 |
|--|--------------|

3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji

- | | |
|--|--------------|
| 3.0. Prikaz prostorske ureditve na DOF načrtu | M - 1 : 2000 |
| 3.1. Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami | M - 1 : 1000 |
| 3.2. Funkcionalno oblikovalski pogoji | M - 1 : 1000 |
| 3.3. Prometno tehnična situacija | M - 1 : 1000 |
| 3.4. Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov | M - 1 : 1000 |

IV. PRILOGE:

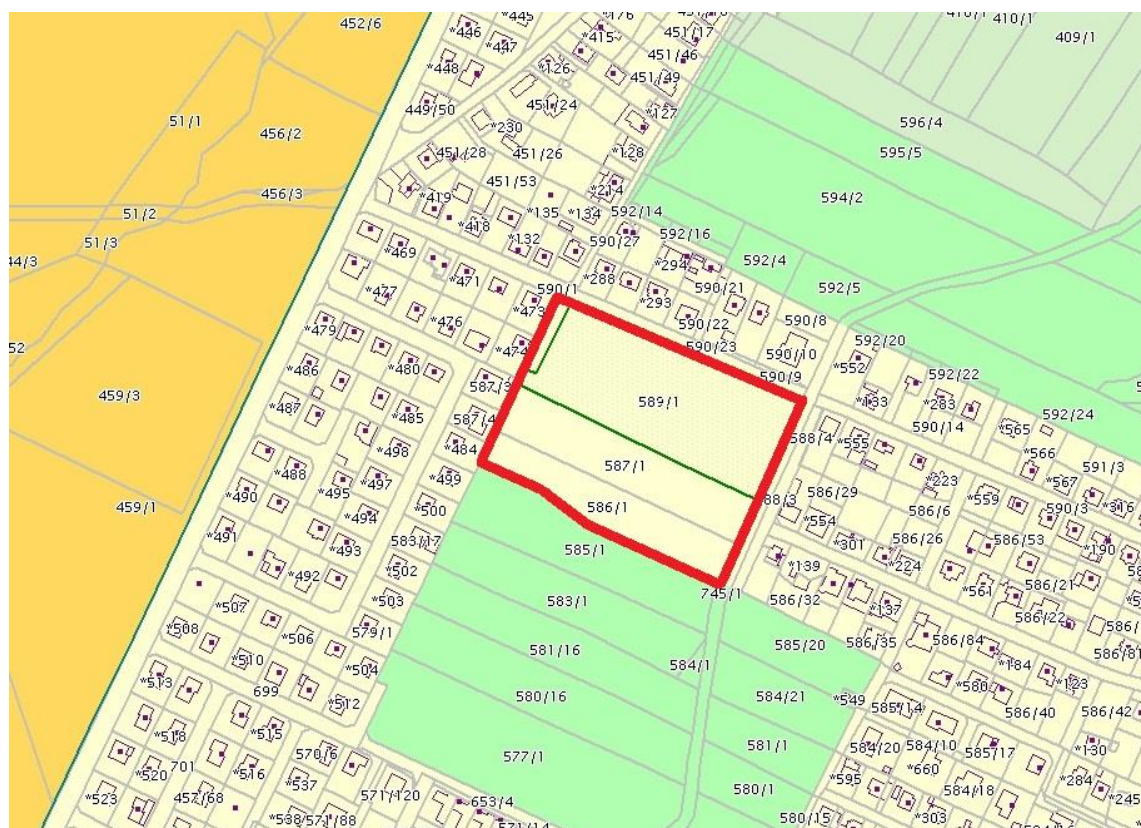
1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE
4. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, SMERNICE IN MNENJA
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SD OLN
6. POVZETEK ZA JAVNOST

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE








1.1 PROSTORSKE SESTAVINE PLANSKIH AKTOV OBČINE

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok 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 Odlok 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, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep).

Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja.



NAMENSKA RABA PROSTORA ZNOTRAJ UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITVEV

-  stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja
-  stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo
-  **SP** stavbna zemljišča v območju počitniških hiš
-  stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območju eno in dvostanovanjskih stavb
-  površine za šport in rekreacijo znotraj UON - golf igrišče
-  območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve *
-  območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve

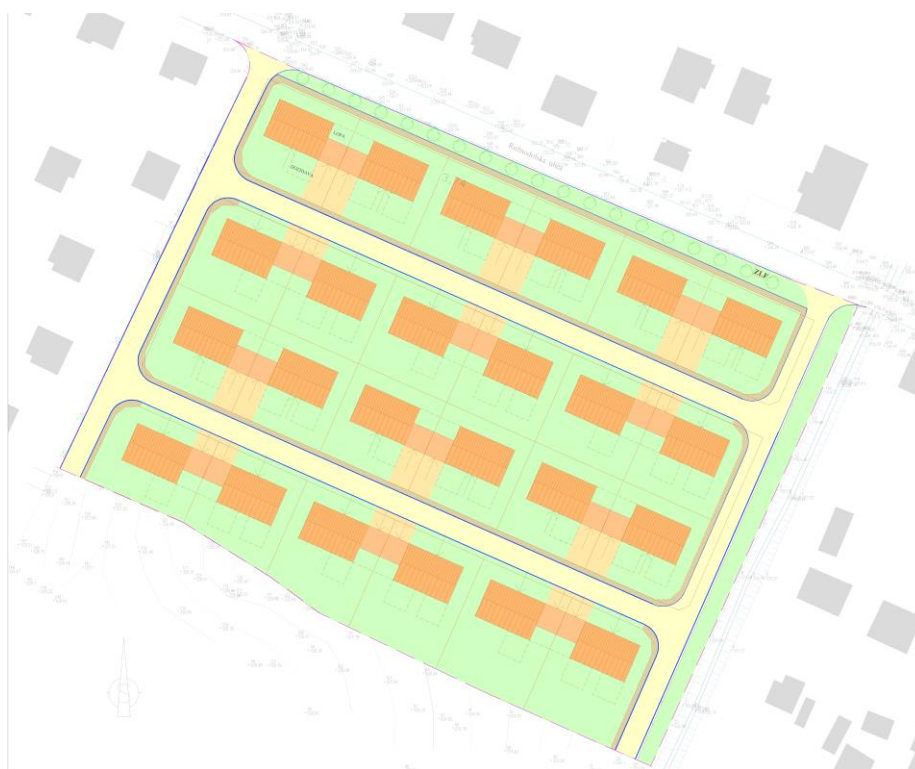
Slika 1: Izsek iz prostorskega plana, z označeno mejo območja v zeleni barvi

Vir: <http://gis.iobcina.si/gisapp/?locale=en&a=maribor>

2.2. Prostorsko izvedbeni akt

Območje se ureja z **Odlokom o občinskem lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru), objavljen v MUV številka 12/2007.**

Prostorski načrt predvideva na predmetnem območju gradnjo 24 individualnih stanovanjskih objektov v štirih vrstah, z vmesnimi dostopnimi cestami, ki se na vzhodu in zahodu priključujejo na Rožnodolsko ulico.



	UREDITVENO OBMOČJE
	OBSTOJEČI OBJEKTI
PREDVIDENE UREDITVE:	
	PREDVIDENI STANOVANJSKI OBJEKT
	MOŽNOST ŠIRITVE OBJEKTO DO MAX. GABARITOV
	CARPORT
	ZELENICA
	DOVOZ
	PLOČNIK
	CESTA
	NOVE PARCELNE MEJE
	ZL.F ZBIRALNICA LOČENIH FRAKCIJ

Slika 2: Izsek iz občinskega lokacijskega načrta – Ureditvena situacija

Vir: [arhiv Urbis.d.o.o.](http://arhiv.urbis.d.o.o.)

Spremembe in dopolnitve se načrtujejo na celotnem območju veljavnega lokacijskega načrta.

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

2.1 LEGA V PROSTORU

ŠIRŠE OBMOČJE

Območje SD OLN se nahaja v zahodnem delu mesta Maribor, v naselju Pekre, ob Rožnodolski ulici, sredi strnjene enostanovanjske pozidave, kjer se na območju nahajajo proste površine. Območje je dobro dostopno preko obstoječe Rožnodolske ulice.



Slika 3: Širše območje, vir: (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

OŽJE OBMOČJE

Predmet SD OLN je območje, ki obsega parcelne št.: 589/1, 587/1, 586/1 in 589/3 v k.o. Pekre (676). Velikost zemljišča je 19 877 m².

Na območju se nahajajo nepozidane površine, porasle z gozdom v vzhodnem delu, na zahodnem delu pa je travnik. Območje meji na vzhodni strani na vodotok Pekrski potok, na jugu meji na gozdne površine, na zahodu na obstoječo ulico, dovozno cesto do obstoječih enostanovanjskih objektov, ki sodijo pod Rožnodolsko ulico, na severu območje meji na Rožnodolsko ulico, ki je pomembna prometna povezava med Radvanjem in Pekrami.



Slika 4: Ožje območje, vir: (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolija_AXL@Arso)



Slika 5: Ožje območje, z parcelnim stanjem in mejo območja lokacijskega načrta ter sprememb in dopolnitev, vir: (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolija_AXL@Arso)

Območje SD OLN meji na obstoječo individualno stanovanjsko pozidavo, kjer so obstoječi komunalni in energetski vodi, kar je razvidno iz slike spodaj.



Slika 6: Območje z obstoječi komunalnimi vodi

Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.8332858458149314#>

3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

V ureditvenem območju se glede na dejansko rabo prostora nahajajo nepozidane površine. Več kot polovico parcele zarašča gozd, na preostalem je travnik.

OBMOČJA S POSEBNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje SD OLN se nahaja v širšem vodovarstvenem območju (VVO – 3. režim) državnega pomena.

Ohranjanje narave

Na širšem območju SD OLN se ne nahajajo naravne vrednote, zavarovana območja ali območja pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Varstvo kulturne dediščine

Območje SD OLN leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine.

2.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

V ureditvenem območju se glede na dejansko rabo prostora nahaja delno pozidano zemljišče in delno kmetijsko zemljišče.

OBMOČJA S POSEBNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje se nahaja v območju z oznako VVO 2 zavarovanega vodovarstvenega območja. (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007,32/11)).

Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahaja izven zavarovanih območij.

Varstvo kulturne dediščine

Obravnavano območje se nahaja izven zavarovanih območij.

3. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE

- **Ureditev EE omrežja za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici) v Mariboru, št. načrta 70/18-MO, Elektro Maribor, marec 2018, Maribor,**
- **Hidrološko-hidravlična študija za Rožnodolski potok, št. projekta 3797/18, Vodnogospodarski biro Maribor, april 2018 Maribor.**

4. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, SMERNICE IN MNENJA

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev odloka o lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici) v mestni občini Maribor**« (MUV št. 33/2017), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo smernic za načrtovanje in mnenj:

Vloga za izdajo **SMERNIC**: Št. dok.: 035292, z dne 20.12.2017

Vloga za izdajo **MNENJA**: Št. dok.:, z dne

NASLOVNIK:	SMERNICE		MNENJE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor Ljubljana, Direktorat za okolje , Dunajska 48, 1000 Ljubljana (Vloga za izdajo odločbe o potrebnosti izdelave CPVO)	ODLOČBA ŠT. 35409-373/2017/8 Z DNE 18.5.2018, iz katere je razvidno, da celovite presoje vplivov na okolje NI POTREBNO IZVESTI!			
2. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor za območje Drave , Krekova 17, 2000 Maribor	23.1.2018	35020-234/2017-2		
3. RS, Ministrstvo za obrambo , Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	27.12.2017	350-257/2017-2-DGZR		
4. RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino , Maistrova 10, 1000 Ljubljana	4.1.2018	35012-195/2017/2	MNENJE NI POTREBNO!	/
5. Zavod RS za varstvo narave , Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	22.12.2017	4-III-1410/2-O-17/SJ	MNENJE NI POTREBNO!	/
6. Zavod za gozdove Slovenije , Območna enota Maribor, Tyrševa ulica 15, 2000 Maribor	22.12.2017	350-29/2017		
7. Elektro Maribor podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor	11.1.2018	3901-3/2018-2		
8. Mariborski vodovod d.d. , Jadranska c. 24, 2000 Maribor	4.1.2018	-181/II/4		
9. Nigrad d.d. , Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor	5.1.2018	2018-LN-C-001 2018-LN-K-001 2018-LN-JR-001		
10. Plinarna Maribor d.d. , Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor	21.12.2017	ODS/DT-773/17-0909		
11. Telekom Slovenije d.d. , Titova 38, 2000 Maribor	14.1.2018	17610202-00121201712210013		
12. Medobčinski urad za varstvo okolja in ohranjanje narave , Slovenska 40, 2000 Maribor	18.1.2018	35006-231/2017-2		
13. MOM, Urad za komunalno, promet in prostor, Sektor za komunalno in promet , Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	8.1.2018	35006-30/2017-2		
14. MOM, Krajevna skupnost Pekre , Bezjakova ulica 4, 2341 Limbuš	/	/		
15. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor	/	/		
16. Telemach , Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor	12.1.2018	20180112-RS-3		

ODLOČBA

SMERNICE

5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SD OLN

5.1 UVOD – SPLOŠNI DEL

Naročnik načrtuje na lastnih parcelah na stavbnem zemljišču v delu prostorsko planske enote Radvanje 5 – individualno stanovanjsko območje ob Rožnodolski ulici v Mariboru, spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta (v nadaljevanju krajše SD OLN). Spremembe in dopolnitve se predvidevajo na celotnem območju veljavnega akta, kjer se načrtujejo namesto individualnih stanovanjskih objektov hiše v nizu.

Predmet SD OLN je celotno območje veljavnega občinskega lokacijskega načrta, ki leži na stavbnih zemljiščih stanovanjskih območij znotraj ureditvenega območja za poselitev, z oznako Ra 5 S, namenjeno pretežno stanovanjski gradnji in spremljajočim ureditvam infrastrukturnih omrežij.

Na območju je predvidena gradnja hiš v nizu, kar pomeni spremembo tipologije gradnje. Posledično se bo spremenila parcelacija, uvozi in dovozi do objektov, predvsem dostopi do objektov z Rožnodolske ulice in komunalna infrastruktura, ki se bo prilagodila načrtovani gradnji. Načrtovani objekti bodo ostali etažnosti P+1 (pritličje in nadstropje) ali P+T (pritličje in terasna etaža). Spreminja se tudi faznost izgradnje komunalne infrastrukture.

5.1.1 Podlaga za pripravo SD OLN in postopek priprave

Postopek priprave SD OLN, ki poteka skladno z določbami Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007; spremembe in dopolnitve Ur. l. RS, št. 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 43/2011-ZKZ-C, v nadaljevanju: ZPNačrt) in drugimi relevantnimi pravnimi predpisi, se je začel s **»Sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev odloka o lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici) v mestni občini Maribor (MUV št. 33/2017), z dne 11.12.2017.**

Spremembe in dopolnitve lokacijskega načrta se nanašajo samo na posamične posege v prostor, ki ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, zato se bo **postopek sprejemanja vodil po skrajšanem postopku**. Pravna podlaga za skrajšan postopek je 17. člen sprememb in dopolnitev Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 108/09).

5.1.2 Namen in način izdelave SD OLN

Osnutek SD OLN je izdelan na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih potreb in izdelanih strokovnih podlag.

Skladno z ZPNačrtom je bil osnutek posredovan nosilcem urejanja prostora, da so podali smernice za načrtovanje prostorskih ureditev iz njihove pristojnosti in druge relevantne podatke s katerimi razpolagajo. Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja je odločilo da za predmetni SD OLN ni potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Na podlagi pridobljenih smernic se je pripravil dopolnjen osnutek SD OLN in se posredoval na mestno občino Maribor v javno razgrnitev. V času javne razgrnitve in javne obravnave so bile podane pripombe na dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev, na katera so se pripravila stališča. Prostorski akt se je v skladu s pripombami ustrezno dopolnil in spremenil. Pripravil se je predlog SD OLN ter se posredoval nosilcem urejanja prostora v pridobitev mnenj.

5.2 OBMOČJE SD OLN

5.2.1 Opis območja SD OLN

Območje SD OLN se nahaja v zahodnem delu mesta Maribor, v naselju Pekre, ob Rožnodolski ulici, sredi strnjene enostanovanjske pozidave, kjer se na območju nahajajo proste, nepozidane površine. Območje je dobro dostopno preko obstoječe Rožnodolske ulice.

Predmet SD OLN je območje, ki obsega parcelne št.: 589/1, 587/1, 586/1 in 589/3 v k.o. Pekre (676). Velikost zemljišča je 19 877 m².

5.3 UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5.3.1 Umestitev predvidene ureditve v prostor

Na območju se nahajajo nepozidane površine, porasle je z gozdom v vzhodnem delu, na zahodnem delu pa je travnik. Območje meji na vzhodni strani na vodotok Pekrski potok, na jugu meji na gozdne površine, na zahodu na obstoječo ulico, dovozno cesto do obstoječih enostanovanjskih objektov, ki sodijo pod Rožnodolsko ulico, na severu območje meji na Rožnodolsko ulico, ki je pomembna prometna povezava med Radvanjem in Pekrami. Območje je dostopno z Rožnodolske ulice.

5.4 PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z SD OLN

5.4.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Zazidalna zasnova je opredeljena z novo predvidenimi dovoznimi cestami, ki predstavljajo prometno dostopnost na območje obravnave, načrtovane gradnje ter narekujejo parcelacijo bodoči pozidavi. Načrtovana prometna ureditev se v obliki dveh priključkov navezuje na obstoječo Rožnodolsko ulico.

Umestitev v prostor

Načrtovana je gradnja stanovanjskih stavb v obliki hiš v nizu. Stavbe so nanizane v štirih vrstah, z vmesnimi dovoznimi cestami, skupaj je načrtovanih 47 stanovanjskih enot, večina ima dostope in dovoze s severne strani, razen tretje linije iz severa proti jugu, kjer so dostopi in dovozi načrtovani z južne strani.

Vrste objektov glede na namen in funkcijo:

- manj zahtevni objekti (dvostanovanjske stavbe, infrastrukturni objekti),
- enostavni objekti.

Velikost in zmogljivost objektov:

- tlorisna velikost objekta (hiše v nizu) je 10,50 m x 7,50 m, ali 9,00 m x 10,00 m, etažne višine P+1 (pritličje, 1 nadstropje) ali P+T (pritličje, terasna etaža), strehe so lahko enokapne, dvokapne ali ravne,
- odstavno mesto za avtomobile se nahaja ob objektu na gradbeni parceli, prostora je za dva avtomobila, prostor se nadkrije z nadstrešnico, ki se mora oblikovno ujemati s stanovanjskim objektom in mora biti zgrajena sočasno. Lahko se dotika parcelne meje ali je združena s sosednjo nadstrešnico, streha je ravna ali v naklonu,
- v kartografskem delu je označeno območje gradnje (na skrajnem jugu območja, ob parceli št. 585/1) pod pogojem, kjer je možna gradnja objektov po zadostitvi pogojev zavoda za gozdove.

Pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih enostavnih objektov:

- majhna stavba,
- pomožni objekt v javni rabi,
- ograja,
- podporni zid,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- pomožni komunalni objekt.«

Enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno in tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo s stanovanjskimi objekti.

Nadstreški, ograje, podporni zidovi, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožni komunalni objekti se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Vrtne lope se lahko postavijo 1,5 m od sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele lahko bližje ali tudi na mejo.

Dovoljena odstopanja:

- tlorisno odstopanje načrtovanih stavb od določene velikosti v kartografskem delu je +1,0 m (objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij),
- odstavno mesto za avtomobile označeno v kartografskem delu je možno tudi povečati ali podaljšati v sklopu lastne parcele, tako da je možna odstava avtomobila ali dveh na lastnem zemljišču,
- na podlagi ustrezne projektne tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetskega opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta SD OLN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Varstvo voda

Pri načrtovanju in izvedbi je potrebno upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur.l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15). Območje se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, zato je potrebno pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

Vsi objekti s pripadajočo ureditvijo morajo biti odmaknjeni 5 m od zgornjega roba brežine Pekrskega potoka.

Vsi objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijsko omrežje. Predvidi se ločen sistem odvodnje. Vse rešitve se načrtujejo in izvedejo v skladu z veljavno zakonodajo s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.

Izdelana je bila hidrološko-hidravlična študija za Rožnodolski potok, št. projekta 3797/18, izdelovalec Vodnogospodarski biro Maribor, april 2018. Iz študije je razvidno, da območje SD OLN ni poplavno ogroženo, zato niso potrebni nobeni dodatni ukrepi.

Varovanje gozda

Območje lokacijskega načrta mora biti skladno z območjem, ki je v OPN opredeljeno kot stavbno zemljišče.

Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 15 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje območja gozda, ki ga predstavlja zemljišče parc.št. 585/1, vsaj 1 m. V kartografskem delu je označeno območje gradnje (na skrajnem jugu območja, ob parceli št. 585/1) pod pogojem, kjer je možna gradnja objektov po zadostitvi pogojev zavoda za gozdove.

Investitor oziroma lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji kot doslej.

Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega LN niso dovoljeni.

Štore ter odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd, ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.

Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu, je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.

Pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS št. 55/94, 95/04) in Uredbo o varstvu pred požari v naravnem okolju (Uradni list RS št.26/93).

Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo.

Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenije, KE Ruše.

Prometna ureditev in priključevanje na javno cestno omrežje

Za prometno omrežje in ostale utrjene površine veljajo naslednji pogoji:

- celotno območje je dostopno iz severne strani iz Rožnodolske ulice preko dveh priključkov,
- tehnični elementi notranje cestne mreže (Cesta A in B):
 - o cestišče širine 5.80 m,
 - o pločnik širine 1.00 m,
 - o izvedba cestišča in pločnikov je v asfaltu,
 - o izvedba parkirnih mest na posameznih parcelah je v asfaltu ali v tlakovcih.

Rekonstruira se odsek Rožnodolske ulice v dolžini od križišča na zahodni strani območja načrtovanih objektov do mostu čez Rožnodolski potok na vzhodni strani ureditvenega območja z naslednjimi tehničnimi elementi:

- cestišče širine 6,00 m,
- zelenica na južni strani širine 2,8 m,
- pločnik na južni strani širine 1,6 m.

Na celotni trasi predvidenega cestnega omrežja je potrebno predvideti ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo skladno z veljavnimi predpisi, zakoni in pravilniki.

Pred izgradnjo cestnega omrežja je potrebno izdelati projekt za izvedbo.

Oskrba z vodo

Za vodooskrbo načrtovane pozidave se zgradi novo vodovodno omrežje DN 100 in DN 80 v predvidenih dovoznih cestah z navezavo na obstoječi vodovod v Rožnodolski ulici.

Za požarno zaščito pozidave se predvidi ustrezno število požarnih hidrantov.

Elektrika

Napajanje predvidenih objektov se izvede iz obstoječe TP Pekre 3. Do objektov oz. razdelilnih omaric se zgradi ustrezen nizkonapetostni razvod v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami, št. načrta 70/18-MO, Elektro Maribor, marec 2017. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.

TK in KTV omrežje

V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kabske kanalizacije, ločeno za TK in KTV omrežje, s pripadajočimi jaški, v skladu s pogoji upravljavca. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki. Priključitev na obstoječe omrežje se izvede v skladu s pogoji upravljavca.

Navezava na obstoječe TK omrežje TS je mogoča na kabelski kanalizaciji na južni strani Rožnodolske ulice.

Etape

Izvedba OLN je možna v več fazah. Posamezno fazo predstavlja niz objektov s pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

Prva faza je izgradnja objektov ob Rožnodolski ulici, Cesta A s priključkoma na Rožnodolsko ulico in gradnja objektov v drugi liniji.

6. POVZETEK ZA JAVNOST