



**MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN**

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



Številka: 35005 - 37/2017-22 0301 04
Maribor, 28. september 2018

GMS - 702

**MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 39. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S (območje ob Erjavčevi 73) –
druga obravnava

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

GRADIVO PREDLAGA: dr. Andrej Fištravec, župan

POROČEVALCA: mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka
Andrej Šmid, univ. dipl. inž. arh.

PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S
(območje ob Erjavčevi 73)

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
Evropsko prečiščeno okolje in ekonomija

MARIBOR
EVROPSKO MESTO ŠPORTA
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 35005 - 37/2017-22 0301 04
Maribor, 28. september 2018

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 39. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

| | |
|--|---|
| Naslov gradiva: | ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S (območje ob Erjavčevi 73) - <i>Druga presoja</i> |
| 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 | Simon TEKAVEC, višji svetovalec | UKPP-SUP | 28.9.2018 | |
| Gradivo pregledala vodja Sektorja za urejanje prostora | mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka | UKPP-SUP | 28.9.2018 | |
| Gradivo pregledal vodja UKPP | Vili EISENHUT, vodja urada | UKPP | 2.10.2018 | |
| 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 | 1.10.2018 | |
|---|-----------------|------------------------------------|-----------|--|

| | | | | |
|--|--------------------------------------|----------------|--|--|
| 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 (Ur. l. RS, št. 61/2017 ZUreP-2) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011 in 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na redni seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S
(območje ob Erjavčevi ulici)

~ 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 Studenci 10 S – območje ob Erjavčevi ulici (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Arhitekt Šmid arhitektura, urbanizem, inženiring d.o.o. Maribor, Ulica heroja Bračiča 18, Maribor (datum maj 2018, št. proj. 7-011817), 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 veljavnega prostorskega akta občine | M 1 : 5000 |
| 2. Prikaz območja obdelave | M 1 : 1000 |
| 3. Ureditvena situacija | M 1 : 1000 |
| 8. Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1 : 1000 |
| 9. Načrt parcelacije | M 1 : 1000 |

C. PRILOGE:

1. Smernice nosilcev urejanja prostora
2. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
3. Povzetek za javnost

II. OBMOČJE OPPN

3.člen
(območje OPPN)

(1) Območje se nahaja južno od Erjavčeve ulice v neposredni bližini Doma starostnikov Pod gorco. Velikost območja je cca. 3900 m².

(2) Območje OPPN obsega zemljišče s parc. št. 742/1, 735/4, 736/9-del, 743/1,747/1, 736/6, 749/9, 749/10, 749/11, 749/12, 749/13, 749/14, 749/15, 749/16, 749/18, 749/19, 751/32, 751/33 in 751/34 vse k.o. Studenci.

(3) 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 z dopolnilnimi dejavnostmi, zelene površine.
- (3) V območju je dopustna tudi gradnja objektov, ki so namenjeni širitvi doma za ostarele oz. varstvu starostnikov, ter objektov, ki so namenjeni trgovski in skladiščni dejavnosti.

II. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen
(opis prostorske ureditve)

- (1) Na območju OPPN je predvidena večstanovanjska gradnja v vila blokih in trgovsko poslovna dejavnost.
- (2) V osrednjem delu območja je načrtovan trgovsko poslovni objekt.
- (3) V vzhodnem in zahodnem delu sta načrtovana dva vila bloka z zunanjimi skupnimi in podzemnimi 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 dopolnilnim dejavnostim**. Možna je ureditev varovanih stanovanj za starostnike ali depandanse doma starejših občanov.
- (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.
- (3) Vrste **dopustnih objektov** - stanovanjske in trgovske stavbe ter 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 linija je linija, na katero morajo biti objekti naslonjeni z eno fasado ali vsaj z delom (cca. 30% le-te);
 - gradbena meja je linija, ki jo predvidena stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost;
 - 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) Območje OPPN je razdeljeno na tri dele in sicer na zahodno območje za gradnjo večstanovanjskega objekta VSO A, osrednje območje za gradnjo trgovsko skladiščnega objekta STO B in vzhodno območje za gradnjo večstanovanjskega objekta VSO C.

(4) V zahodnem območju je umeščen večstanovanjski vila blok VSO A na parcelah št. 742/1 in 735/4 k.o. Studenci:

- gradbena površina 14,00 x 36,40m, velikost stavbe je razvidna iz grafičnega dela, lahko je tudi manjša;
- etažnost nad nivojem terena: K+P+2 (etažnost je lahko nižja);
- najvišja višina je 12,00m od kote terena do najvišje točke objekta;
- klet: v celoti vkopana etaža;
- streha: nizko-naklonska streha skrita za atiko ali ravna (lahko tudi pokrita z rastlinjem in prstjo - zelena streha);

(5) V osrednjem območju je umeščen trgovsko – skladiščni STO B objekt na parcelah št. 747/1 in 736/6 k.o. Studenci:

- gradbena površina 20,20 x 19,00 m, velikost stavbe je razvidna iz grafičnega dela, lahko je tudi manjša;
- etažnost nad nivojem terena: K+P (etažnost je lahko nižja – v okviru visokega pritličja je možna izvedba notranjih etaž);
- maksimalna višina objekta 10,00 m.

(6) V vzhodnem območju je umeščen večstanovanjski vila blok VSO C na parcelah 749/9 in 749/18 k.o. Studenci

- velikost stavbe je razvidna iz grafičnega dela, lahko je tudi manjša;
- etažnost nad nivojem terena: K+P+2 +M (etažnost je lahko nižja);
- najvišja višina je 12,00m od kote terena do najvišje točke objekta;
- streha dvokapna,
- severna fasada mora biti oblikovana kot ulična fasada in ne kot slepa fasada objekta.

(7) Dopustni enostavni in nezahtevni objekti:

- 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, vadbena oprema, grajeno spominsko obeležje, spomenik, kip)
- 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. Lokacija in velikost dreves je prikazana v karti "Ureditvena situacija", predvideni so nizi manjših dreves s krošnjo premera do 3m v nizih severno od parkirišč C1 - C10, ob povezovalni javni pešpoti med objektoma VSO A in STO B niz manjših dreves s krošnjo premera do 3m, vzhodno od parkirišč od Ai1 do A6 niz manjših dreves s krošnjo premera do 4m in na južni meji zemljišča niz dreves s krošnjo premera 6 m ter posamično drevo na JZ delu parkirišča C1 do C10.

(2) Ob večstanovanjski stavbi v območju VSO A 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. Manjše igrišče se predvidi tudi na zeleni površini južno od parkirišča C1-C10.

(3) V pritličju vila blokov se lahko uredijo tudi atriji.

(4) Med parkirnimi mesti ali neposredno ob njih je predvidena zasaditev najmanj 1 drevesa 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. Lokacija in velikost dreves je prikazana v karti "Ureditvena situacija".

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

9.člen (skupne določbe)

- (1) Za načrtovano prometno, energetska in komunalna infrastruktura ter infrastruktura 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 projektna 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«.

10.člen (prometna infrastruktura)

- (1) Območje OPPN je prometno dostopno preko podrejeno priključnih cest na Erjavčevo ulico.
- (2) Za priključno cesto na zahodni strani območja, ki bo napajala večstanovanjski objekt VSO A, je potrebno izdelati projekt priključka na Erjavčevo ulico in pridobiti soglasje upravjalca ceste.
- (3) V območju priključkov se zagotovi preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti.
- (4) 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.
- (5) Parkirne površine za potrebe stanovalcev vila bloka VSO A so predvidene v podzemni garaži (cca. 20 parkirnih mest) in na skupnih parkiriščih pred vila blokom (cca. 8 zunanjih parkirišč), ki so dostopni z javne poti. Predvidenih je skupno 28 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 (parkirišči Ai1 in Ai2).
- (6) Parkirne površine za potrebe trgovsko skladiščnega objekta se uredijo na lastnem zemljišču in sicer 6 parkirnih mest (B1-B5 in Bi1 za osebe z invalidskimi vozički).
- (7) Parkiranje osebnih vozil za potrebe stanovalcev vila bloka v območju VSO C je predvideno v kletni etaži (8 parkirnih mest) in 10 parkirnih mest severno od objekta VSO A (parkirišča C1-C10).
- (8) Kolesarji se po cestnem omrežju vodijo po vozišču. Promet se umirja s prometnim režimom in talnimi oznakami.
- (9) 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 LŽ DN 200, ki poteka v Erjavčevi ulici.
- (2) V neposredni bližini se nahaja tudi požarni hidrant. V kolikor se v študiji požarne varnosti ob projektiranju objektov pokaže potreba, se hidrantno omrežje nadgradi ali podaljša.

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 izključno v jašek. Potrebna je izdelava načrtov kanalskih priključkov od posameznih objektov.
- (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 v skladu z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.
- (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) Projektna rešitev 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.
- (8) Tla v podzemnih garažah morajo biti brez talnih izpustov, v primeru le teh se izvede odvod odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v javno kanalizacijo oz. ponikovalnico.

13. člen
(elektroenergetska infrastruktura)

Za napajanje območja z električno energijo se zgradi nizkonapetostni izvod iz obstoječega omrežja do predvidenih novih stavb. Predhodno je potrebna izdelava strokovnih podlag in idejne rešitve napajanja objektov v območju OPPN.

14. člen
(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

Predvidena zazidava se priključi na obstoječe kabelsko ali telekomunikacijsko omrežje v Erjavčevi ulici. 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 Erjavčevi ulici v skladu s pogoji operaterja distribucijskega sistema.

16. člen
(ogrevanje)

Predvideno je individualno ogrevanje z zemeljskim plinom.

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 mikroklimе 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 tlom 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 (ravljanje 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 po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III.

- (2) Odpadne vode, ki bodo nastale v času uporabe objektov so:
- padavinske vode s streh stavb in utrjenih površin,
 - padavinske vode s parkirišč,
 - odpadne vode iz podzemnih garaž 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 ustreznih dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj;
 - pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
 - pri gradnji 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 zaščitena 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 ogroženo, 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 opravil 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) Načrtovane stanovanjske stavbe se uvrščajo med požarno manj zahtevne objekte. 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 dokumentacije 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 energetsko infrastrukturno 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 ali gradbene meje za 1,00 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 in parcelacije)

- (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 zakoliti 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 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.
- (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).

35. člen (vpogled OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor, na Uradu za komunalno, promet in prostor – v Sektorju za urejanje prostora, na Mestni četrti Studenci 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 - 37/2017 0301 04
Maribor, dne



**MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA**

Urad za komunalno, promet, okolje in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA



dat: OPPN / Erjavčeva 73 / gradivo za mestni svet – 2.obr.
Številka: 35005 – 37/2017-22 0301 04
Maribor, 28. september 2018

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S (območje ob Erjavčevi 73)

~ dopolnjen osnutek za ^{DRUGO} ~~PRAVO~~ obravnavo na mestnem svetu ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Širše območje Studencev 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 in dopolnilno gradnjo.

Območje pozidave je del prostorsko planskih enot Studenci 10 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 in dopolnilne dejavnosti. Območje je delno pozidano, na južnem robu je v soseščini Dom pod gorco in nekaj individualnih stanovanjskih hiš. Na vzhodnem delu območja je manjši večstanovanjski objekt.

Območje je namenjeno stanovanjski pozidavi z dopolnilnimi dejavnostmi s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami. Razdeljeno je na tri dele in sicer na zahodno območje za gradnjo večstanovanjskega objekta VSO A v katerem je možno urediti varovana stanovanja za starostnike ali depandanso doma upokojencev, osrednje območje za gradnjo trgovsko skladiščnega objekta STO B in vzhodno območje za gradnjo večstanovanjskega objekta VSO C.

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 Studenci 10 S – območje ob Erjavčevi 73 je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi OPPN za del območja Studenci 10 S objavljenim v Medobčinskem uradnem vestniku št. 29/2017), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba Arhitekt Šmid d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec OPPN. Javna razgrnitev je potekala v času od 6. junija 2018 do vključno 6. julija 2018, javna obravnava je bila 20. junija 2018 v sejni sobi Mestne četrti Studenci. Mestni svet je odlok v prvem branju sprejel na 37. seji dne 21. junija 2018.

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

V času javne razgrnitve in javne obravnave so k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta so podali občani, Dom po gorco in Mestna četrt Pobrežje. Pripombe so upoštevane in vključene v odlok. Stališča do pripomb je potrdil župan in so sestavni del gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

4. SPREMEMBE V PREDLOGU ODLOKA ZA DRUGO OBRAVNAVO

Spremembe, ki so se izvedle v času do priprave predloga OPPN so bile deloma v grafični ter tekstualni obliki in sicer.

- V grafičnem delu se je popravil uvoz iz Erjavčeve na območje tako, da več ne gre deloma po parceli 737/1 k.o. Studenci.
- Dodana je 3. točka 4.člena tako, da je v območju dopustna tudi gradnja objektov, ki so namenjeni širitvi doma za ostarele oz. varstvu starostnikov, ter objektov, ki so namenjeni trgovski in skladiščni dejavnosti.
- Prva točka šestega člena je dopolnjena tako, da je možna ureditev varovanih stanovanj za starostnike ali dependanse doma starejših občanov.
- V 7. členu je v 6.odstavku dodano določilo, da mora biti severna fasada oblikovana kot ulična fasada in ne kot slepa fasada objekta.
- V 10.členu je dodana novi drugi odstavek, ki za priključno cesto na zahodni strani območja določa izdelavo projekta priključka na Erjavčevo ulico skupaj s soglasji upravljalca ceste. Ostali odstavki so se preštevilčili.
- Dopolnjen je 5.odstavek 12.člena v skladu z veljavno uredbo in dodan novi 8.odstavek 12.člena glede talnih izpustov v podzemnih garažah.

Drugih sprememb predlog odloka za drugo obravnavo nima.

5. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

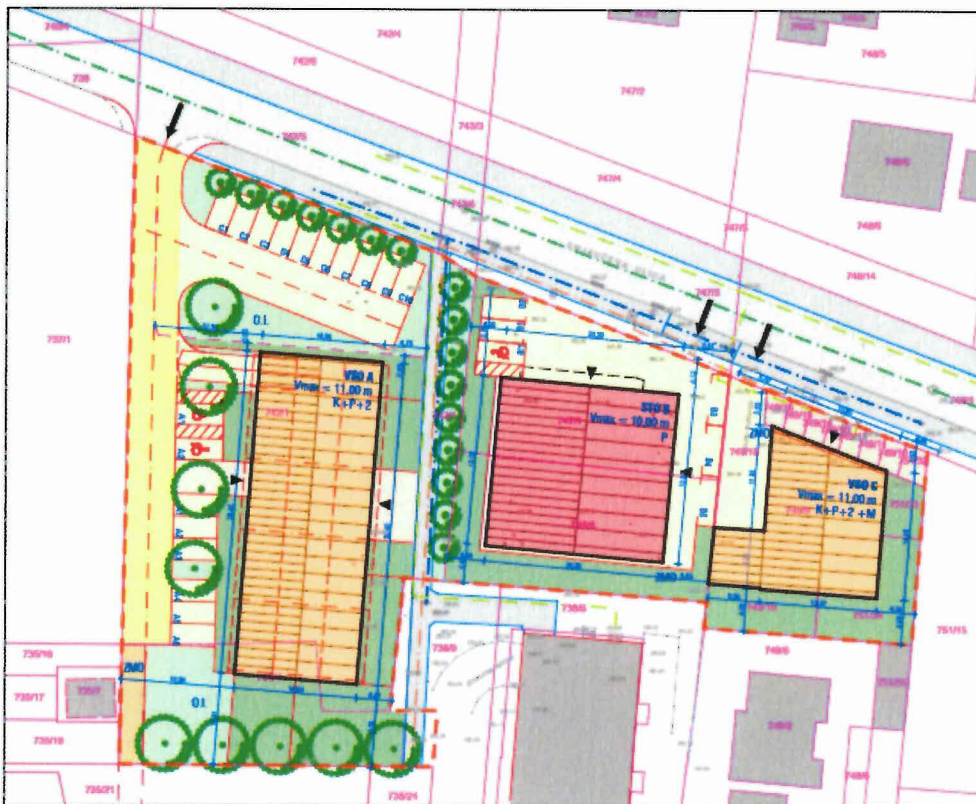
Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja upoštevajoč faznost izgradnje po 29. členu odloka. Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. V skladu z 32. členom je investitor dolžan 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

PREGLEDNA SITUACIJA



LEGENDA

- | | | | |
|--|------------------------------------|--|--|
| | OBMOČJE OBDELAVE | | OBSTOJEČ OBJEKT |
| | FEKALNA KANALIZACIJA | | PREDVIDEN VEČSTANOVANJSKI OBJEKT |
| | VODOVOD | | PREDVIDEN TRGOVSKI ALI SKLADIŠČNI OBJEKT |
| | TK VOD | | OBSTOJEČA CESTNA POVRŠINA |
| | PLINOVOD | | PREDVIDENA CESTA |
| | ELEKTRO NN VOD | | PREDVIDENA MANIPULATIVNA ALI PARKIRNA POVRŠINA |
| | NOVO DREVO | | OBSTOJEČA PEŠPOT ALI PLOČNIK |
| | PREDVIDENA ZASEBNA ZELENA POVRŠINA | | PREDVIDENA SKUPNA POVRŠINA ZA PEŠCE |
| | PREDVIDENA SKUPNA ZELENA POVRŠINA | | OZNAKA PARKIRNEGA MESTA (ZA OBJEKT A, B ALI C) |
| | PREDVIDENO OTROŠKO IGRIŠČE | | PREDVIDEN VHOD |
| | | | PREDVIDEN DOVOZ |
| | | | PREDVIDENO ZBIRNO MESTO ZA ODPADKE |
| | | | OZNAKA POSEGA IN OMEJITVE (VIŠINA IN ETAŽNOST) |
- VBO A
Vmax = 11,00 m
Emin = K+P+2



Sklep o prostorni akta št. 35/005-37/2017 0301/04 objavljen v MLU/M. št. 29 z dne 27.12.2017

Uredništvo: DPPM
Arhitekt Šmid, arhitekturni, urbanizem, inženiring d.o.o.,
Ulica hrepca Bračiča 18, 2000 Maribor,
Telefon: 02 629 0 750, Mobilni 070 99 56 414, paša.andrej@studeni.si

Namiznica DPPM
Lesenihi večstanovanjske stavbe Erjavčeva ul. 73, 2000 Maribor

Številka projekta
7-011817

Faza projektnih dokumentov DPPM
PREDLOG

Vrednotna gradivna priložnost

UREDITVENA SITUACIJA

Uredništvu predloži načrtovanje:
Andrej ŠMID, univ. dipl. inž. arh., A-0977

Sodržavca:
Andrej ŠMID, univ. dipl. inž. arh.
Marko ROZMAN, univ. dipl. inž. arh.

Merilo

1:500

Geodetska podlaga:
GDN, GURS, javne geodetske baze, geodetski posnetek

Datum
Maj 2018

Številka lista

03



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 STUDENCI 10-S (območje ob Erjavčevi ulici 73)

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10-S (območje ob Erjavčevi ulici 73), je bil javno razgrnjen od 6. junija 2018 do vključno 6. julija 2018 na Uradu za komunalo, promet in prostor – v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v Mestni četrti Studenci in na internetni spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava je bila 20. junija 2018 v sejni sobi Mestne četrti Studenci. Pripravljavec izvedbenega prostorskega akta je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – družbo Arhitekt Šmid 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

Predlagam da se odlok dopolni tako, da je v objekt A možna umestitev depandanse doma za upokoence, ki bi bil v sklopu Doma pod gorco. Park v bližini doma pa bi se intenzivneje ozelenil, kar bi za stanovalce doma pomenilo ugodnejše bivanje. V objektu A bi se lahko uredilo mirno stanovanjsko območje z enopostelnimi sobami.

Stališče do pripombe št. 1

Pripomba se upošteva.

Šesti člen odloka se v tretjem odstavku – dopustni objekti dopolni tako, da je možna tudi stanovanjska gradnja za posebne družbene skupine – objekt z varovanimi stanovanji ali depandansa doma upokoencev.

Pripomba št. 2

Bolje bi bilo, da bi se na območju praznega prostora uredil park z napravami za razgibavanje, kar pa je odvisno od občine kot lastnice Doma starejših občanov.

Stališče do pripombe št. 2

Pojasnilo.

Pripomba se nanaša na območje izven načrtovanega OPPN. V kolikor pa se bo objekt A namenil oskrbovanim stanovanjem ali depandansi doma za ostarele, bo zelena površina južno od njega smiselno namenjena predlagani dejavnosti.



Pripomba št. 3

Objekt C je dokaj visok in izkoriščen do konca, zato predlagam, da bi objekt A imel širino 16m.

Stališče do pripombe št. 3**Pripomba se ne upošteva.**

Zaradi veljavne parcelacije in načrtovanih dostopov ter odmikov objekta od sosednjih zemljišč in objektov je objekt A nemogoče razširiti izven - v dopolnjenem osnutku, predlaganih dimenzij.

Pripomba št. 4

Predlagamo, da se v pritličju objekta A umesti manjša poslovna ali trgovska dejavnost.

Stališče do pripombe št. 4**Pripomba se upošteva.**

Šesti člen odloka se v tretjem odstavku – dopustni objekti dopolni tako, da je možna tudi gradnja poslovnih objektov.

Pripomba št. 5

Predlagam umestitev trgovskega prostora v pritličju objekta A, saj bi manjša trgovinica z osnovno preskrbo bila ne tem prostoru zelo dobrodošla.

Stališče do pripombe št. 5**Pripomba se upošteva.**

Šesti člen odloka se v tretjem odstavku – dopustni objekti preoblikuje tako, da je možna gradnja stanovanjskih, poslovnih in trgovskih objektov.

Pripomba št. 6

Sem lastnik parcele 737/1 k.o. Studenci in ne želim, da se del te parcele nameni za skupni uvoz na to območje, ne glede nato, da je v naravi ta uvoz že izveden. To se pravi, da cesta ne bo potekala po moji lastniški parceli 737/1 k.o. Studenci.

Stališče do pripombe št. 6**Pripomba se upošteva.**

Dostop se v ureditveni in prometni situaciji popravi tako, da v celoti poteka po parceli 742/1 k.o. Studenci.

Pripomba št. 7

Predlagam, da se predviden večstanovanjski objekt prilagodi tudi morebitni postavitvi oz. širitvi Doma pod gorco (torej namembnosti doma starejših občanov – institucionalno varstvo)

Stališče do pripombe št. 7**Pripomba se upošteva.**

Prostorski akt se v šestem členu odloka – dopustni objekti dopolni tako, da je možna tudi stanovanjska gradnja za posebne družbene skupine – objekt z varovanimi stanovanji ali depandansa doma upokojujencev. Natančnejša velikost, vsebina in oblika objekta se določi v projektni dokumentaciji.

Številka: 35005 – 37/2017-17 0301 04

Maribor, 13. avgust 2018

dr. Andrej FIŠTRAVEC
ŽUPAN