



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

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

 GMS - 771 

MARIBOR2018
Evropska preizkušnja socialne oskornosti

MARIBOR
EVROPSKO MESTO ŠPORTA
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 35005-17/2018-11

Datum: 28.9.2018

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV GRADIVA: **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Te2-C - prva obravnava**

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

GRADIVO PREDLAGA: dr. Andrej Fištravec, župan

POROČEVALEC: Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet sprejme sklep o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Te2-C v prvi obravnavi.**

dr. Andrej Fištravec
župan Mestne občine Maribor



Številka: 35005-17/2018-11
Datum: 28.9.2018

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

Naslov gradiva:	Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Te2-C - prva obravnava
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Odlok o spremembah in dopolnitvah 2. Ureditvena situacija

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja		28.9.2018	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada		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	2.10.2018	
Gradivo podpisal župan:	Dr. Andrej Fištravec	Kabinet župana		

Na podlagi 115., 119. in 273. člena Zakona o urejanje prostora (ZUreP-2, Ur. l. RS, št. 61/2017) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11 in 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji ____ redni seji, dne _____ sprejel

O D L O K
o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za del območja PPE Te2-C

1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Te2-C (MUV št. 15/2009) se za 1. členom doda novi 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen

Spremembe in dopolnitve odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Te2-C (v nadaljevanju – spremembe in dopolnitve OPPN) je izdelal Arhitekt Šmid, arhitektura, urbanizem, inženiring, d.o.o., pod številko naloge 7-010718 v septembru 2018.«

2. člen

Za 2. členom se doda nov 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen

(vsebina sprememb in dopolnitev OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN iz 1.a člena vsebujejo:

A. Odlok

B. Grafični del OPPN

1 Izsek iz občinskega planskega akta	M 1:5.000
2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:500
4/1 Ureditvena situacija	M 1:500
4/2 Urbanistični pogoji	M 1:500
4/3 Karakteristična prereza	M 1:500
5/1 Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture 1. etapa	M 1:500
5/1a Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture 2. etapa	M 1:500
7 Načrt parcelacije v merilu	M 1:500

C. Priloge OPPN:

1. Smernice in mnenja
2. Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev OPPN
3. Povzetek za javnost«

4. člen

Drugi odstavek (STAVBA B) 8. člena se spremeni tako da se glasi:

»STAVBA B1:

- lokacija: ob Poljski ulici in Ptujski cesti
- etažnost: P+7
- tlorisni gabarit pritličja in nadstropij: 15,2m x 19,3m
- v pritličju so manjši poslovni prostori ali servisni prostori za potrebe stanovalcev, v nadstropjih se nahajajo stanovanja, v zadnji, 7. etaži, so načrtovana večja terasna

stanovanja, ki jim pripadajo zazelenjene terase na jugozahodni tretjini površine etaže, v kletih so predvidene tudi shrambe

- glavni vhodi v poslovni del so ob Poljski ulici,
- glavni vhod v stanovanjski del je iz notranjega atrija
- glavna obulična fasada je ob Poljski ulici

STAVBA B2:

- lokacija: ob Poljski ulici
- etažnost: P
- tlorisni gabarit pritličja: 15,2m x 26,15m
- v pritličju so prostori za gostinsko dejavnost
- glavni vhodi v poslovni del so ob Poljski ulici in iz atrija,
- glavna obulična fasada je ob Poljski ulici
- ob objektu se uredi parkiranje in dovozna cesta«

5. člen

V 9. členu se za sedmo alinejo prvega odstavka doda nova osma alineja:

»- objekt za oglaševanje kot reklamni stolp za lastno oglaševanje max. višine 8 m (lokacija razvidna iz karte 4/1 Ureditvena situacija).«

6. člen

27. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer je se etape oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vso potrebno prometno, komunalno in energetske infrastrukturo. Etapno je mogoče graditi posamezne stavbe in podzemno garažo. Etapnost se prouči in določi v projektni dokumentaciji.«

KONČNI DOLOČBI

7. člen

Spremembe in dopolnitve OPPN so s prilogami na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, v Mestni četrti Tezno in deloma na spletni strani www.maribor.si.

8. člen

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

Številka: 35005 – 17/2018
Maribor, dne.....



Številka: 35005 – 17/2018
Maribor, 28. september 2018

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA

o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Te2-C

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo na mestnem svetu ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Širše območje Tezna je v prostorskih sestavinah planskih aktov - urbanistični zasnovi mesta Maribor opredeljeno kot površina za centralne dejavnosti ter stanovanjsko gradnjo z dopolnilnimi dejavnostmi. Na območju med Ptujsko in Poljsko cesto, ki so po namenski rabi površine za centralne dejavnosti, je bil v letu 2009 sprejet občinski podrobni prostorski načrt, v skladu s katerim so se načrtovali trije objekti s pretežno stanovanjsko namembnostjo in etažnostmi med P+4 so P+7. V času od sprejema akta načrtovane gradnje niso bile realizirane niti v delu.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanje prostora (ZUreP-2, Ur. l. RS, št. 61/2017) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07).

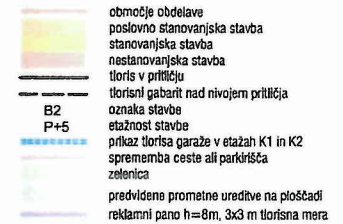
2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Dopolnjeni osnutek sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE Te2-C (v nadaljevanju SD OPPN) je izdelan na osnovi sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev odloka o podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Te2-C (MUV št. 14/2018), ki predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Odgovorni načrtovalec SD OPPN je Arhitekt Šmid, arhitektura, urbanizem, inženiring, d.o.o.. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka bo potekala v času od 2. oktobra do vključno 16. oktobra 2018, javna obravnava bo 10. oktobra 2018 v sejni sobi Mestne četrti Tezno. V času javne razgrnitve in javne obravnave lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podajo pripombe pravne in fizične osebe. O pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo, odloči pripravljavec SD OPPN po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA DEL PPE TE2-C
SPREMEMBE IN DOPOLNITVE 2018

DOPOLNJEN OSNUTEK
SEPTEMBER 2018

- 
- območje obdelave
 - poslovno stanovanjska stavba
 - stanovanjska stavba
 - nestanovanjska stavba
 - tloris v pritličju
 - tlorisni gabarit nad nivojem pritličja
 - B2
 - P+5
 - oznaka stavbe
 - etažnost stavbe
 - prizkaz tlorisu garaže v etažah K1 in K2
 - sprememba ceste ali parkirišča
 - zelenica
 - predvidene prometne ureditve na ploščadi
 - reklamni pano h=8m, 3x3 m tlorisna mera

Sklep o prpravi akta št. 35005-17/2017 objavljen v MUV št. 14 z dne 6.6.2018

Izdolovalec OPPN:
Arhitekt Šmid, arhitektura, urbanizem, inženiring d.o.o.,
Ulica heroja Bračiča 18, 2000 Maribor,
Telefon 02 620 0 750 Mobilni 070 99 66 41 E pošta andrej@studio-baza.si

Naročnik OPPN:
AC Lenart d.o.o., Obrtna ulica 10, 2230 Lenart v Slovenskih goricah
AmRest Adria 2 d.o.o., Erbožnikova ulica 2, 1000 Ljubljana

Številka projekta:
7-010718

Faza priprave dokumenta OPPN:
DOPOLNJEN OSNUTEK

Vsebinska grafične priloge:

UREDITVENA SITUACIJA

Odgovorni prostorski načrtovalec:
Andrej ŠMID, univ.dipl.inž.arh., A-0977

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

Merilo:

1:500

Geodetska podlaga:
DKN, GURS, javno podatkovne baze, geodetski posnetek, veljavni OPPN

Datum:
September 2018

Številka lista:

4/1



3. GLAVNE VSEBINSKE REŠITVE V ODLOKU

Območje sprememb in dopolnitev OPPN obsega zemljišča s parcelnimi št. 652, 653, 654, 655, 658/2, 659, 660, 661, 662, 663/2, 664/2 n 665, vse k.o. Tezno.

Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo na tekstualni in grafični del prostorskega akta. Predvideni objekt B se razdeli v dve objekta, objekt B1, ki ostaja v predvidenih vertikalnih gabaritih in z namembnostjo, kot je določena v veljavnem aktu. Objektu B2, ki leži ob Poljski ulici, se etažnost iz P+7 zniža v P, namembnost objekta je gostinska. Zaradi znižanja etažnosti dela objekta B se spremenijo tlorisni gabariti podzemne garaže. Natančneje se opredelita lokacija in oblika reklamnega stolpa. V tekstualnem delu je natančneje določena etapnost. V skladu z navedenim so popravljene grafične priloge akta.

4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor.

Pripravila:



mag. Lidija KODRIČ VUK
vodja sektorja

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07 in 58/03 - ZZK-1) je Mestni svet Mestne občine Maribor na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/89, 23/98, 5/00, 10/02, 6/04, 13/04 in 26/05) na svoji 28. seji dne 25. maja 2009 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Te2-C

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (splošno)

Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za del območja PPE Te2-C (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod številko naloge: 7065.

1.a člen

Spremembe in dopolnitve odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Te2-C (v nadaljevanju – spremembe in dopolnitve OPPN) je izdelal Arhitekt Šmid, arhitektura, urbanizem, inženiring, d.o.o., pod številko naloge 7-010718 v septembru 2018.

2. člen (vsebina OPPN)

OPPN vsebuje:

A. Odlok

B. Grafični del OPPN

- 1 Izsek iz občinskega planskega akta *v merilu 1:5.000*
- 2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem *v merilu 1:500*
- 3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji *v merilu 1:2.000*
- 4/1 Ureditvena situacija *v merilu 1:500*
- 4/2 Urbanistični pogoji *v merilu 1:500*
- 4/3 Karakteristična prereza *v merilu 1:500*
- 5/1 Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture *v merilu 1:500*
- 5/2 Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez *v merilu 1:500*
- 6 Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami *v merilu 1:500*
- 7 Načrt parcelacije *v merilu 1:500*

C. Priloge OPPN:

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

2.a člen

(vsebina sprememb in dopolnitev OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN iz 1.a člena vsebujejo:

A. Odlok

B. Grafični del OPPN

1 Izsek iz občinskega planskega akta	M 1:5.000
2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:500
4/1 Ureditvena situacija	M 1:500
4/2 Urbanistični pogoji	M 1:500
4/3 Karakteristična prereza	M 1:500
5/1 Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture 1. etapa	M 1:500
5/1a Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture 2. etapa	M 1:500
7 Načrt parcelacije v merilu	M 1:500

C. Priloge OPPN:

1. Smernice in mnenja
2. Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev OPPN
3. Povzetek za javnost

3. člen

(vsebina odloka)

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Te2–C (v nadaljnjem besedilu: odlok) določa ureditveno območje, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.

II. OBMOČJE OPPN

4. člen

(opis območja)

Območje OPPN velikosti ca 0,7 ha se nahaja v jugovzhodnem delu mesta Maribor v prostorsko planski enoti PPE Te-C. Mejo območja OPPN predstavljata obodni cesti, in sicer Ptujška cesta na severu, Poljska ulica na zahodu, jugovzhodni rob gradbene parcele meji na zemljišče ob štadionu, ob jugovzhodnem robu parcele pa poteka dovozna cesta (parc. št. 663/2 in 658/2 k.o. Tezno) do štadiona in parkirišča na parc. št. 663/1. Območje ureditve obsega naslednje zemljiške parcele oziroma dele zemljiških parcel in sicer parc.št.: 652, 653, 654, 655, 658/2, 659, 660, 661, 662, 663/2, 664/2 in 665 vse k.o. Tezno.

Predmetne površine so v naravi nezazidane, razen posameznih dotrajanih objektov.

5. člen

(namenska raba območja)

Namenska raba prostora: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, za območje urejanja PPE Te-C je v Urbanistični zasnovi določena namenska raba površine za centralne dejavnosti, ki se s predvidenimi posegi ne spreminja:

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen

(opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Območje se nahaja ob Ptujski cesti, ki je ena od pomembnih mestnih vpadnic v Mariboru in sicer ob jugovzhodnem delu križišča med Ptujsko cesto in Poljsko ulico na Teznem. Prometno se bo obravnavano območje navezovalo na Poljsko ulico preko neimenovane ceste, ki ga omejuje na jugozahodu. Načrtovani objekti bodo priključeni na obstoječe in projektirano komunalno-energetsko omrežje. OPPN obravnava komunalne vode in priključke do meje ureditvenega območja oziroma do točke priključka na javno komunalno-energetsko omrežje.

7. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Predvidena je rušitev vseh stavb in pomožnih objektov, ki ležijo na ureditvenem območju ter novogradnja poslovno stanovanjskega kompleksa, ki je oblikovan iz več pravilnih kvadrov, položenih v ortogonalni shemi. Pod novimi stavbami je predvidena podzemna garaža, načrtovana pa je tudi ureditev zunanjega prostora ter priključitev objektov na prometno in komunalno-energetsko infrastrukturo.

Vrste dopustnih posegov:

- gradnje (gradnje novih objektov, rekonstrukcije objektov in odstranitve objektov),
- nadomestne gradnje,
- dozidave in nadzidave,
- spremembe namembnosti v okviru osnovne namembnosti območja urejanja, če velikost funkcionalnega zemljišča ustreza normativnim pogojem za novo dejavnost, če je na zemljišču možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest in če nova dejavnost ne povzroča motenj v okolju,
- vzdrževanje objektov
- dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- ureditev prostih in zelenih površin.

Vrste dopustnih objektov:

- večstanovanjske stavbe,
- poslovno stanovanjske stavbe (za dejavnosti, opredeljene v naslednjem odstavku tega člena),
- nezahtevni in enostavni objekti, ki so določeni v 9. členu tega odloka,
- objekti in naprave energetske, komunalne, komunikacijske in prometne infrastrukture.

Vrste dopustnih dejavnosti (v skladu z uredbo) poleg bivanja:

- G - trgovina - razen z motornimi vozili,
- H - gostinstvo – brez nastanitev,
- J - finančno posredništvo,
- K - poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve,
- L - dejavnost javne uprave in obrambe, obvezno socialno zavarovanje,
- M - izobraževanje,
- N - zdravstvo in socialno varstvo,
- O - druge javne, skupne in osebne storitve – brez dejavnosti javne higiene.

8. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje stavb)

STAVBA A:

- lokacija: ob Ptujski cesti
- etažnost: P+5
- tlorisni gabarit pritličja: 16,9m x 66,9m
- tlorisni gabarit nadstropij: 14,6m x 34,1m
- v pritličju so načrtovani poslovni prostori, v nadstropjih (nad vzhodnim delom poslovnega dela objekta) se nahajajo stanovanja, v kletah so predvidene tudi shrambe
- glavni vhodi poslovnega dela so iz javne površine ob cesti
- glavni vhod stanovanjskega dela se navezuje na notranji atrij

STAVBA B:

- lokacija: ob Poljski ulici
- etažnost: P+7
- tlorisni gabarit pritličja: 15,2m x 26,0m
- tlorisni gabarit nadstropij: 19,2m x 47,6m
- v pritličju so manjši poslovni prostori, v nadstropjih se nahajajo stanovanja, v zadnji, 7. etaži, so načrtovana večja terasna stanovanja, ki jim pripadajo zazelenjene terase na jugozahodni tretjini površine etaže, v kletah so predvidene tudi shrambe
- glavni vhodi v poslovni del so ob Poljski ulici,
- glavni vhod v stanovanjski del je iz notranjega atrija
- glavna obulična fasada je ob Poljski ulici

STAVBA B1:

- lokacija: ob Poljski ulici in Ptujski cesti
- etažnost: P+7
- tlorisni gabarit pritličja in nadstropij: 15,2m x 19,3m
- v pritličju so manjši poslovni prostori ali servisni prostori za potrebe stanovalcev, v nadstropjih se nahajajo stanovanja, v zadnji, 7. etaži, so načrtovana večja terasna stanovanja, ki jim pripadajo zazelenjene terase na jugozahodni tretjini površine etaže, v kletah so predvidene tudi shrambe
- glavni vhodi v poslovni del so ob Poljski ulici,
- glavni vhod v stanovanjski del je iz notranjega atrija
- glavna obulična fasada je ob Poljski ulici

STAVBA B2:

- lokacija: ob Poljski ulici
- etažnost: P
- tlorisni gabarit pritličja: 15,2m x 26,15m
- v pritličju so prostori za gostinsko dejavnost
- glavni vhodi v poslovni del so ob Poljski ulici in iz atrija,
- glavna obulična fasada je ob Poljski ulici
- ob objektu se uredi parkiranje in dovozna cesta

STAVBA C:

- lokacija: ob jugovzhodnem robu gradbene parcele
- etažnost: P+4
- tlorisni gabarit pritličja: 15,3m x 35,2m
- tlorisni gabarit nadstropij: 19,2m x 39,3m

- v pritličnem delu je predviden prostor za skupno kotlovnico in uvozna rampa v skupne garaže v kletih, ki je umaknjena v JV vogal tega objekta; v nadstropjih se nahajajo stanovanja, v zadnji, 4. etaži, so načrtovana večja terasna stanovanja, ki jim pripadajo zazelenjene terase na jugozahodni tretjini površine etaže.
- glavni vhod v stanovanja in pomožne prostore je iz notranjega atrija

9. člen

(gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov)

V ureditvenem območju je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, dovoljena postavitve naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- pomožni objekti za lastne potrebe,
- ograje,
- pomožni infrastrukturni objekti,
- začasni objekti, ki ne zahtevajo novih komunalnih in drugih priključkov ali bistvenega povečanja zmogljivosti teh priključkov,
- vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem,
- spominska obeležja,
- urbana oprema,
- **objekt za oglaševanje kot reklamni stolp za lastno oglaševanje max. višine 8 m (lokacija razvidna iz karte 4/1 Ureditvena situacija).**

Postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

Objekt razsvetljave – imeti mora enotno oblikovane elemente. Pri lociranju drogov je treba upoštevati vse predpisane varovalne odmike od prometnih površin. Drogovi naj ne segajo v svetli prometni profil in naj funkcionirajo kot element delitve skupnih prometnih površin. Temelj objekta javne razsvetljave je treba postaviti tako globoko, da ne bo oviral nivoletnega poteka obvoziščnih površin nad njim oziroma preprečeval postavitve ograj med javnim in nejavnim svetom.

Ekološke otoke (zbiralnice ločenih frakcij) je treba pokriti z nadstrešnico in ograditi. Velikost ekološkega otoka zagotavlja prostor za postavitve treh zbirnih posod s prostornino 1100l in ima možnost širjenja. Pogoji oblikovanja se določijo v projektni dokumentaciji.

10. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

Javne površine ob poslovnih prostorih ob obeh glavnih ulicah, Ptujski cesti in Poljski ulici, bodo tlakovane in opremljene z urbano opremo – klopi, korita za zelenje, svetilke, stojala za kolesa, smetnjaki... Ob Poljski ulici južneje je zasajen topolov drevored, ki se bo nadaljeval do križišča z Ptujsko cesto, s podobnim tipom visokih dreves.

Del zunanje ureditve so tudi pločniki in intervencijsko – dostavni dovozi.

Vzporedno s Ptujsko cesto, ob dvoriščni fasadi poslovnega objekta poteka pot, na katero se navezujejo servisni vhodi v poslovne prostore in glavni vhodi v stanovanjske objekte. Tlakovane dostopne poti so večinoma pod previsi stanovanjskih kvadrov in tako zaščitene pred vremenskimi vplivi. Na to os se navezuje notranji atrij – dvorišče, ki je tlakovano in zazelenjeno z zimzelenimi grmovnicami in manjšimi drevesi.

V osrednjem delu atrija je načrtovano otroško igrišče.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV A GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

11. člen *(skupne določbe)*

Za načrtovano prometno, energetska in komunalna infrastruktura ter infrastruktura omrežja zvez je treba naročiti projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja te infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva. Upoštevati je treba predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni horizontalni odmik je 0.5 m in minimalni vertikalni odmik je 3.0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.

Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu karta 5/1 »Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture«. Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja zvez je razviden v kartografskem delu karta 5/2 »Zasnova projektnih rešitev komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez«.

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE

12. člen *(prometna infrastruktura)*

Prometne ureditve morajo upoštevati obstoječo gradbeno in prometno ureditev Ptuijske ceste (G1-1, odsek 0246), ki omejuje območje na severovzhodu.

Upoštevati je treba gradbeno ureditev Poljske ulice, ki omejuje obravnavano območje na severozahodu (LZ 247550) ter višinski in horizontalni potek vozišča neimenovane ceste na jugozahodnem robu območja.

Obravnavano območje bo prometno navezano na obstoječo neimenovano cesto, ki ga omejuje na jugozahodu. To cesto je treba rekonstruirati. Rekonstrukcija obsega dograditev pravokotnih obvoziščnih parkirišč, pločnika, dovoza v podzemno garažo in navezavo intervencijsko-dostavnega dovoza. Po rekonstrukciji je treba cesto opredeliti kot grajeno javno dobro.

Zaradi predvidenega povečanja prometa po realizaciji OPPN je treba zunaj območja OPPN rekonstruirati obstoječe štirikrako križišče Poljska ulica – Trebušakova ulica - obstoječa neimenovana cesta. Spremeniti je treba horizontalno prometno signalizacijo tako, da bodo na prednostni Poljski ulici urejeni levozavijalni pasovi ter prehodi za pešce preko Poljske ulice in neimenovane ceste. Za zagotavljanje prevoznosti v območju križišča je treba korigirati jugovzhodni priključni radij neimenovane obstoječe ceste in prestaviti drog javne razsvetljave. V območju preglednih trikotnikov prometno podrejenega priključevanja obstoječe neimenovane ceste na Poljsko ulico je treba zagotoviti preglednost s posekom obstoječih grmovnic.

Parkirne površine za osebna vozila bodo urejene kot zunanja obvoziščna parkirišča ob vozišču rekonstruirane neimenovane ceste in v podzemni garaži pod objekti. Dovoz v garažo je navezan na rekonstruirano neimenovano cesto. Območje priključka garažne rampe mora biti urejeno tako, da je zagotovljena horizontalna in vertikalna preglednost

priključka. Minimalno potrebno število parkirnih mest je treba določiti v projektni dokumentaciji skladno z normativom 1.5 PM/stanovanje in 1 PM/ 30m² neto površine lokalov oziroma poslovnih prostorov. Na parkirnih površinah morajo biti zagotovljena mesta za vozila oseb z invalidskimi vozički.

Intervencijskim in dostavnim vozilom je namenjen intervencijsko-dostavni dovoz, ki se na jugu obravnavanega območja navezuje na rekonstruirano neimenovano cesto in je speljan v notranji atrij. Samo za gasilska vozila so določeni koridorji dovoznih poti za gasilce, ki potekajo vzdolž Ptujске ceste in Poljske ulice. Na severovzhodnem zaključku skupnega intervencijsko-dostavnega dovoza je treba postaviti zaporo, ki bo izvoz na Ptujsko cesto omogočala le gasilskemu vozilom. Na trasi koridorjev dovoznih poti za gasilce ne sme biti ovir, ki bi preprečevale vožnjo gasilskih vozil.

Kolesarski promet je voden ob Ptujski cesti in Poljski ulici po obstoječih kolesarskih stezah, po neimenovani cesti je voden po vozišču, v atriju po poteh in ploščadih. Pred vhodi v poslovni objekt je treba postaviti kolesarska stojala.

Pešcem so namenjeni pločniki, poti in ploščadi, na katerih gibanje pešcev ne sme biti ovirano.

Območje je z javnim avtobusnim prometom povezano preko obstoječih postajališč v križišču Ptujska cesta – Poljska ulica – Janševa cesta.

POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

13. člen (vodovodno omrežje)

Za potrebe vodooskrbe je potrebno po zunanem obodu predmetnega območja v dovoznih cestah izvesti krožno zanko (izgraditi ustrezne cevovode) ter obnoviti dotrajani obstoječ vodovodni cevovod TPE DN 110 v Ptujski cesti.

Za oskrbo in požarno varnost objektov višje etažnosti je potrebno predvideti naprave za dvig tlaka.

14. člen (odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod)

Predviden je ločen sistem odvajanja meteornih in komunalnih odpadnih voda.

FEKALNA KANALIZACIJA:

V obodnih cestah poteka obstoječe mešano kanalizacijsko omrežje. Kanalizacijsko omrežje tvorita obstoječa mešana kanalizacija BC DN 800 v Poljski cesti in BC DN 400 v Ptujski cesti.

Za nemoteno odvajanje fekalnih vod na obstoječ kanalizacijski sistem je potrebno zgraditi navezovalno kanalizacijo do obstoječe kanalizacije (v Poljski ulici) po obravnavanem območju. Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Po njeni izgradnji je potrebno pridobiti atest o vodotesnosti.

Potrebno je podrobno proučiti možnost priključevanja posameznih objektov na javno kanalizacijo ter možnosti gravitacijskega priključevanja na javno kanalizacijo iz predvidenih podzemnih garaž oziroma kleti.

METEORNA KANALIZACIJA:

Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je potrebno urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi naj se speljejo v predvideno meteorno kanalizacijo, preko katere se nato voda odvaja v ponikovalnice.

Tla v garažah naj bodo brez talnih izpustov, v primeru le teh, se izvede odvodnja odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v javno kanalizacijo.

15. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

Za napajanje obravnavanega območja z električno energijo bo treba izvesti:

- novo transformatorsko postajo TP 10(20)kV Poljska ulica za potrebe napajanja stanovanjskih in poslovnih objektov,
- vključitev predvidene TP 10(20) kV Poljska ulica v srednjenapetostno omrežje,
- prestavitev in zamenjava obstoječih SN kablovodov,
- nizkonapetostni izvod 0,4 kV za napajanje poslovno stanovanjskega objekta ter rekonstrukcijo obstoječega NNO,
- demontaža obstoječih elektroenergetskih objektov.

Za osvetlitev območja je treba zgraditi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Potrebno je prestaviti ulično svetilko na uvozu v obravnavano območje.

16. člen

(TK omrežje)

Predvideni objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet centrale, za kar bo potrebno dograditi TK kabelsko omrežje in priključke pod pogoji upravljavca in naročiti projekt.

17. člen

(plinovod)

Za zagotavljanje potreb predvidenih objektov za ogrevanje z zemeljskim plinom, je potrebno na delu območja PPE Te2-C dograditi obstoječe omrežje zemeljskega plina, ki poteka po Poljski ulici in zgraditi ustrezno dimenzionirane plinovodne hišne priključke za vsak samostojen objekt, ki se zaključijo z glavno požarno pipo v zaščitni omarici, nameščeno na fasadi posameznega objekta. Izvesti je potrebno notranje plinovodne napeljave v objektih in montažo trošil.

18. člen

(ogrevanje)

Ogrevanje je treba predvideti na ekološko sprejemljive energente kot so: zemeljski plin, biomasa, toplotne črpalke...

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

19. člen (splošno)

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

20. 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. Gradnja naj poteka v dnevnem času, v nočnem času pa samo v primeru neodložljivih vzdrževalnih ali drugih del.

21. člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

V času izkopa zemljine in ostalih gradbenih in rušilnih del je treba ob neugodnih vremenskih razmerah (suho in vetrovno vreme) površine vlažiti ali drugače preprečiti emitiranje prašnih delcev v ozračje.

Potrebno je upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja zaščite pred onesnaženjem zraka.

22. člen (zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba na celotnem območju urejanja omejiti ali preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. Z njimi je treba ravnati v skladu z določili Uredbe o emisijah snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Ureditev gradbišča mora biti takšna, da graditev ne ogroža podtalnice;
- Na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- Vsačasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi je treba zaščititi pred možnostjo izliva v tla;
- Oskrba delovnih strojev se mora vršiti na ustrezno utrjenih površinah. Gorivo je dovoljeno dovažati le v originalni embalaži. Na gradbišču mora biti na voljo ustrezna oprema in sredstva za takojšen poseg v primeru nesreče. V primeru razlitja tekočin je treba onesnaženo zemljino odstraniti in ravnati z njo kot z nevarnim odpadkom.

23. člen (varovanje tal)

Med gradnjo je treba:

- posege v tla izvajati tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal;
- z viški materiala iz izkopa gradbenih jam za temeljenje ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov;
- posebno pozornost posvetiti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je treba onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja mora biti določena tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje, zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo). To še posebno velja za primer nezgode z razlitjem ali razsutjem nevarnih snovi;
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporabljati le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa uporabljati tehnično brezhibne gradbene stroje in ostalo mehanizacijo.

Po končani gradnji je treba odstraniti pomožne objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter primerno urediti površine.

24. člen (odpadki)

Z zemeljskim materialom od izkopov za temelje je treba ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

Odpadke v času gradbenih del in po izgradnji je potrebno zbirati ločeno ter poskrbeti za njihovo dokončno deponiranje ali recikliranje.

Pri odlaganju odpadkov je dosledno treba upoštevati določila veljavnih zakonov in odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini.

Treba je zgraditi ekološki otok in ga pokriti z nadstrešnico.

25. člen (varstvo kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Ker pa del načrtovane ureditve predstavlja odprte površine, ki še niso bile predhodno arheološko raziskane, je priporočljivo opraviti predhodne arheološke raziskave – predhodno oceno arheološkega potenciala v skladu z načrtom Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Ob morebitni najdbi arheološke ostaline je potrebno najdbo zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvestiti pristojno strokovno službo za varstvo kulturne dediščine, ki ukrepa v skladu z določili arheološke stroke in zakona.

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

26. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Požarno varnost je treba zagotoviti v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotoviti je treba:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoje za odmike med stavbami se izdajajo na podlagi slovenski ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.
- v hidrantnem omrežju zadostno količino vode za gašenje požarov (če v stavbi ni vgrajen sprinklerski sistem, je potrebna količina pretoka vode za en požar 20 l/s).
- dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN,
- potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.
- ojačitev prve plošče stavbe.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

27. člen

(etape)

~~Načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer se etape oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje. Etapnost se prouči in določi v projektni dokumentaciji.~~

Načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer se etape oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vso potrebno prometno, komunalno in energetske infrastrukturo. Etapno je mogoče graditi posamezne stavbe in podzemno garažo. Etapnost se prouči in določi v projektni dokumentaciji.

VIII. DOPUSTNA ODPANJA

28. člen

(tolerance glede stavb)

Dopustna gradbena površina mora biti locirana znotraj gradbene meje.

Pri dopustni gradbeni površini in gradbeni meji je možno odstopanje izven dopustne gradbene površine ali gradbene meje za 1,00 m zaradi napušča in za 2,00 m zaradi balkona ter povečanja za 5 %, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju ugotovi, da so z gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve. Pri tem ne sme biti poseženo v svetli profil ceste. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.

Tehnični elementi za zakoličenje objektov se v skladu z navedenimi tolerancami določijo v projektni dokumentaciji.

Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

29. člen

(tolerance glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez), določenih s tem podrobnim prostorskim načrtom, 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, ki pa 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.

V primeru odstopanja od tehničnih rešitev pri prometni infrastrukturi je treba prilagoditi parcelacijo javnih cest.

Tehnični elementi za zakoličenje parcel se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

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.

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV

30. člen

(obveznosti izgradnje komunalne opreme)

Investitor je dolžan na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo ter rekonstrukcijo prometnih površin, kot je načrtovana s tem OPPN in z občino pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o opremljanju v skladu z 78. členom zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS št. 33/2007)

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

31. člen

(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na ureditvenem območju iz 5. člena tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 19/2006, spremembe in dopolnitve MUV št. 01/07, 5/07, obvezna razlaga MUV št. 01/08)

32. člen

(začetek veljavnosti)

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

Spremembe in dopolnitve OPPN imajo naslednji končni določbi:

7. člen

Spremembe in dopolnitve OPPN so s prilogami na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, v Mestni četrti Tezno in deloma na spletni strani www.maribor.si.

8. člen

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