



**MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN**

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



GMS 772

Številka: 35005 - 4/2017-32 0301 04
Maribor, 5. april 2019

**MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 5. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL
OBMOČJA POBREŽJE 10 S (del PPE Po10-S – stanovanjsko
območje ob Cesti XIV. divizije) – druga obravnava**

GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA
OSA arhitekti d.o.o. Maribor

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan

POROČEVALKA: mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka

**PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O SPREMEMBAH IN
DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE 10 S
(del PPE Po10-S – stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije).**

**Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN**

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga
- stališča do pripomb
- odlok, ki se spreminja (samo v e-obliki)



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

Številka: 35005 - 4/2017-32 0301 04
Maribor, 5. april 2019

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 5. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPLITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE 10 S (del PPE Po10-S – stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije)
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafična priloga 4. stališča do pripomb 5. odlok, ki se spreminja (samo v e-obliki)

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	5.4.2019	
Gradivo pregledala vodja Sektorja	mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka	UKPP - SUP	23.4.2019	
Gradivo pregledal vodja UKPP	Vili EISENHUT vodja urada	UKPP		
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi	/			
Dodatni pregled na predl. pripravljavca	/			

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana KLANČNIK	Služba za delovanje mestnega sveta	24.4.2019	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Boris ŽELEZNIK	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	<u>dr. Samo Peter MEDVED</u> <u>Gregor REICHENBERG</u> mag. Helena KUJUNDŽIČ LUKAČEK	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša ARSENOVIČ	Kabinet župana		

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

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah OPPN za del območja Pobrežje 10S (del PPE Po10S – stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije)

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

1. člen

v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Pobrežje Po10S - del PPE Po10S – stanovanjsko območje ob Cesti XIV. Divizije (MUV št. 14/2013 in 18/14-teh.popr.) - v nadaljevanju OPPN, se za 1. členom doda nov 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen

Sprejmejo se spremembe in dopolnitve Odloka o OPPN za del območja Pobrežje Po10S (del PPE Po10S – stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije), ki jih je izdelala družba OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, Maribor, pod številko 18-245 - marec 2019.«

2. člen

2. člen se spremeni tako, da se glasi:

»2. člen

OPPn vsebujejo besedilni in grafični del in sicer:

A. ODLOK in dopolnitev odloka

B. GRAFIČNI DEL

List 1A – Pregledna karta s prikazom območja obdelave in rušitvami M – 1 : 1000

List 2A – Izsek iz prostorskih sestavin planskih aktov občine M - 1 : 5000

List 4A – Ureditveno situacija M – 1: 500

List 4A/1 – Značilni prerez M – 1: 500

List 5A – Situacija prometne ureditve M – 1 : 500

List 6A – Situacija komunalne in energetske infrastrukture M – 1 : 500

List 7A – Parcelacija M – 1 : 500

C. PRILOGE«

3. člen

Za 3. členom se doda novi 3.a člen , ki se glasi:

»3.a člen

Ureditveno območje obdelave iz 1.a člena je celotno območje obstoječega OPPN.

4.člen

5. člen se spremeni tako, da se glasi:

»5. člen

(1) Na območju OPPN je predvidena gradnja dvojčka, večstanovanjskih objektov in gradnja poslovno – stanovanjskega objekta ob cesti XIV. divizije z vso pripadajočo komunalno, energetsko in prometno infrastrukturo.

(2) Predvidena je izgradnja stanovanjskega naselja. V nizu A stanovanjski dvojček, v nizu B štirje manjši večstanovanjski vila bloki in gradnja poslovno - stanovanjskega objekta C ob cesti XIV. divizije.

(3) Načrtujejo se tudi posegi in ureditve izven ureditvenega območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

(4) Novo prometno mrežo tvori cesta, ki se navezuje na Cesto XIV. divizije in intervencijska pot iz Ceste XIV. divizije ki se preko podaljška Lužiškosrbske ulice navezuje na Bantanovo ulico.

5. člen

6. člen se črta.

6. člen

V 8. členu se prvi stavek drugega odstavka spremeni tako da se glasi:

»(2) **Niz A** je namenjen gradnji stanovanjskega dvojčka.«

Prva alineja drugega odstavka 8. člena se spremeni tako, da se glasi:

» - V nizu je možna gradnja dvojčka s po eno stanovanjsko enoto.«

Zadnji stavek drugega odstavka 8. člena se spremeni tako, da se glasi:

» Dovoz do objektov je predviden iz podaljška Lužiškosrbske ulice.«

Tretji odstavek 8. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(3) V **nizu B** je možna gradnja štirih manjših večstanovanjskih vila blokov:

- peš dostop je predviden iz intervencijske poti ali iz kletne etaže,
- maksimalna tlorisna velikost objektov je razvidna iz grafičnih prilog,
- streha objektov je lahko ravna ali nizkonaklonska, lahko se izvede kot zelena streha,
- maksimalna etažnost objekta: K+P+2+T ob upoštevanju standardne višine stanovanjskih etaž 3,00 m,
- fasada objekta je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zasteklena, lahko tudi delno izvedena kot lesena ali kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami.

Pred objekti na južni strani je predvidena površina za terase (atrije). Parkirna mesta se uredijo v kletni etaži objekta, Dovoz do objektov je preko nove dostopne ceste, ki je prometno navezana na Cesto XIV. divizije.«

V četrtem odstavku 8. člena se besedna zveza »objekt D« spremeni v »**objekt C**«.

Peti odstavek 8. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(5)**Zunanja ureditev** - podrobnejše urbanistične usmeritve za ureditev odprtih površin znotraj območja obdelave so prikazane v grafični prilogi – list št. 4A »Ureditveno situacija«.

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program mirne stanovanjske zazidave. Zagotoviti je treba enotno urbano opremo (tlak, svetila, koši za odpadke itd.) in enotno zasaditev. Natančna ureditev in oprema odprtih površin se predvidi v projektni dokumentaciji. Velikost in oblika gradbene parcele je določena v grafični prilogi.«

7. člen

11. člen se spremeni tako, da se glasi:

»11.člen

(pomožni objekti)

V celotnem območju je dovoljena postavitve urbane opreme. V posameznih delih je možna postavitve:

Niz A – nadstreška za največ 2 avtomobila max. velikosti 30 m², lopo za orodje max. velikosti 20 m² in nemasivna medsosedska ograja do višine 1,50 m.

Niz B – ograja med atriji - lesena, ozelenjena ali transparentna do višine 1,50 m.
Objekt C – gostinski vrt.

8. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen

(1) Območje obdelave se nahaja ob Cesti XIV. divizije. Območje se napaja iz Ceste XIV divizije preko novega priključka, ki je umeščen jugovzhodno od obstoječe avtobusne postaje. Projektirani priključek mora biti skladen z načrtom - Ureditev križišč na državni cesti R3-710, odsek 1292 Maribor-Vurberk-Ptuj v km 1+425, izdelovalca Cestni inženiring d.o.o., ki je sestavni del OPPN. Območje, kjer se nahaja niz A, se napaja iz Lužiškosrbske ulice. Območje vrtnarije Golob se napaja preko obstoječega dostopnega in dovoznega priključka. Interventni promet poteka po interventni poti, ki se nahaja med nizom A in nizom B.

(2) Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce se določi v skladu s tabelo:

	DEJAVNOST	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)
1.	STANOVANJSKE STAVBE	
-	enostanovanjske stavbe	2PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce
-	dvo in večstanovanjske stavbe	1,5 PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce
2	GOSTINSKE STAVBE	
	gostilne, restavracije, točilnice	1 PM / 4 sedeže + 1 PM / 2,5 zaposlenih
3	UPRAVNE IN PISARNIŠKE STAVBE	
-	stavbe javne uprave, banke, pošte, zavarovalnice	1 PM / 20 m ² neto površine
-	Druge upravne in pisarniške stavbe	1 PM / 30 m ² neto površine
4	TRGOVSKE STAVBE IN DRUGE STAVBE ZA STORITVENE DEJAVNOSTI	
-	trgovine, butiki, lekarne, ipd.	1 PM / 30 m ² prodajne površine, oz. min. 2 PM
-	stavbe za druge storitvene dejavnosti	1 PM / 50 m ² prodajne površine oz. min. 2 PM

(3) Pešci se vodijo iz Ceste XIV. divizije po interventni poti do Lužiškosrbske ulice, ali iz Ceste XIV. divizije na območje objekta C.

(4). Kolesarji se vodijo iz Ceste XIV. divizije po interventni poti do Lužiškosrbske ulice. Parkiranje koles je predvideno pred vsakim objektom.«

9. člen

Drugi odstavek 13. člena se spremeni tako, da se glasi:

(2) **Oskrba z vodo** - v novi dovozni poti/cesti je potrebno izvesti nov vodovodni cevovod DN100 v krožni povezavi med Cesto XIV. divizije in Bantanovo ulico in nadomestiti obstoječi odsek PEHD d90 (do Lužiškosrbske ulice 3). Vgraditi je potrebno zadostno število požarnih hidrantov, vse objekte priključiti na javno vodovodno omrežje preko vodomernih jaškov. Ob izvajanju je potrebno upoštevati in uskladiti komunalni red.

Tretji odstavek 13. člena (Odvod odpadnih vod) se spremeni tako, da se glasi:

»Komunalna kanalizacija

Vse objekte bo z ustrezno dimenzionirano interno kanalizacijo skladno s predpisi možno priključiti na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje.

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije in pri izdelavi projekta upoštevati Pravilnik o projektiranju izvedbi, uporabi in vzdrževanju javnega kanalizacijskega sistema (MUV št. 5/06 z vsemi spremembami).

Vse interne prikllope na javno kanalizacijo je potrebno izvesti enakomerno, izključno na jaške javne kanalizacije. Vse glavne cevi morajo biti iz ABC materiala, priključki v sklopu investicije pa so lahko manjših dimenzij v PVC izvedbi nosilnosti večje od SN 8kN7m2.

Predvidi se ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod.

Padavinska kanalizacija

Vse padavinske odpadne vode se morajo odvajati skladno z veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

V kolikor ne obstaja možnost odvajanja odpadnih padavinskih voda v površinske odvodnike, je le to potrebno prioriteto ponikati, pri čemer morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti tako, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki).

Odvajanje padavinskih voda iz parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika, predvidena je vgradnja standardiziranih lovilcev olj SIST-EN 858-2.«

Četrty odstavek 13. člena (Elektro energetska omrežja) se spremeni tako, da se glasi:

»Na območju se nahaja 0,4 kV nizkonapetostno omrežje nadzemne in podzemne izvedbe iz TP Bantanova ulica (t-270 OE Maribor z okolico), ki je v lasti Elektro Maribor d.d. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektro energetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektro energetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Maribor z okolico. Vsi objekti bodo priključeni na NN elektro omrežje.«

Šesti odstavek 13. člena (Plinovodno omrežje) se spremeni tako, da se glasi:

»Oskrba predvidenih objektov z zemeljskim plinom se zagotovi z izgradnjo ustreznega plinovoda in hišnega priključka za posamezen objekt z navezavo na obstoječi plinovod, ki poteka po Lužiškosrbski ulici.

Operater distribucijskega plinovodnega omrežja ima na območju obstoječe distribucijsko omrežje, zato je investitor pred pričetkom gradnje dolžan na lastne stroške pri operaterju distribucijskega sistema naročiti zakoličbo obstoječega omrežja in nadzor. V primeru predstavitve distribucijskega omrežja zaradi gradnje novih objektov, le to izvede operater distribucijskega omrežja. V kolikor se bodo objekti ogrevali na plin je potrebno izvesti notranjo plinovodno napeljavo in izvesti montažo trošil.«

10. člen

V prvem odstavku 16. člena se besedilo drugega in tretjega stavka črta.

11. člen

Na koncu druge alineje prvega odstavka 18. člena se črta zadnji stavek in se dodata še tretja in četrta alineja, ki se glasita:

» - dovoljena je gradnja teras, balkonov, napuščev, atrijev in pergol v atrijih, do meje označene v grafični prilogi – ureditvena situacija,
- tlorisni gabariti so lahko manjši.«

Na koncu prvega odstavka 18. člena se doda stavek:
» Predvideni višinski gabariti so lahko nižji za eno etažo.«

V prvem stavku drugega odstavka 18. člena se črta beseda »morebitne«.

KONČNI DOLOČBI

12.člen

Spremembe in dopolnitve OPPN iz 1.a člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora na Mestni četrti Pobrežje in delno na spletni strani www.maribor.si.

13.člen

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

Številka: 35005 – 4/2017 0301 04
Maribor,



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

dat: OPPN / sprem.Po10 –C.XIV.div./ GMS 772 –druga obravnava
Številka: 35005 - 4/2017-32 0301 04
Maribor, 3.april 2019

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA o spremembah in dopolnitvah OPPN za del območja Pobrežje 10S (del PPE Po10S – stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije)

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

Širše območje vzhodno od Nove ulice do Ceste XIV. divizije je v prostorskih sestavinah planskih aktov - urbanistični zasnovi mesta Maribor opredeljeno kot površina za stanovanjsko gradnjo. Območje pozidave je del prostorsko planske enote Pobrežje 10 - S. Območje obravnave sprememb in dopolnitev podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Pobrežje Po10S - del PPE Po10S – stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije (MUV št. 14/2013 in 18/14-teh.popr.).

Pravna podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev 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 SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

Predlog sprememb in dopolnitev podrobnega prostorskega načrta za del območja Pobrežje Po10S - del PPE Po10S – stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o OPPN za del območja Pobrežje Po10S - del PPE Po10S – stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije (MUV št. 13/2018 z dne 30.5.2018), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE Po10-S – stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije v Mestni občini Maribor je bilo javno razgrnjeno od 19. 9. 2018 do 3. 10. 2018 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v prostorih Mestne četrti Pobrežje in deloma na spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava je bila 26. septembra 2018 v sejni sobi Mestne četrti Pobrežje. Mestni svet je odlok obravnaval na 39. seji dne 16. oktobra 2018 in ga v prvi obravnavi sprejel.

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

V času javne razgrnitve in javne obravnave je bilo nekaj pripomb, ki so se nanašale na dostop do območja in samo izgradnjo. Stališča do pripomb je sprejel in potrdil župan ter so sestavni del gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

4. SPREMEMBE V PREDLOGU ODLOKA ZA DRUGO OBRAVNAVO

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

- v 4. členu je zaradi boljše preglednosti tretji odstavek razdeljen na 3. in 4. odstavek;
- dodan je novi 5.člen, s katerim se je črtal 6. člen obstoječega odloka, ostali členi so se preštevilčili;
- v 6. členu (prej 5. člen) je v drugem odstavku definirana gradnja vrstnega dvojčka v nizu A in dovoz iz Lužiškosrbske ulice, v nizu B je določena le ravna ali nizkonaklonska streha in zamenjan je peti odstavek z novim besedilom;
- dodan je novi 7. člen, ki je spremenil celotni 11. člen veljavnega odloka tako, da so določeni le pomožni objekti, ki se lahko umestijo v območju OPPN;
- dodan je novi 8. člen, ki je prometno spremenil celotni 12. člen veljavnega odloka;
- novi 9. člen je spremenil 2., 3., 4. in 6. odstavek veljavnega odloka;
- novi 11. člen je natančneje definiriral možna odstopanja.

Drugih sprememb v odloku za drugo branje ni.

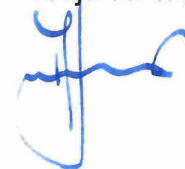
4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

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

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

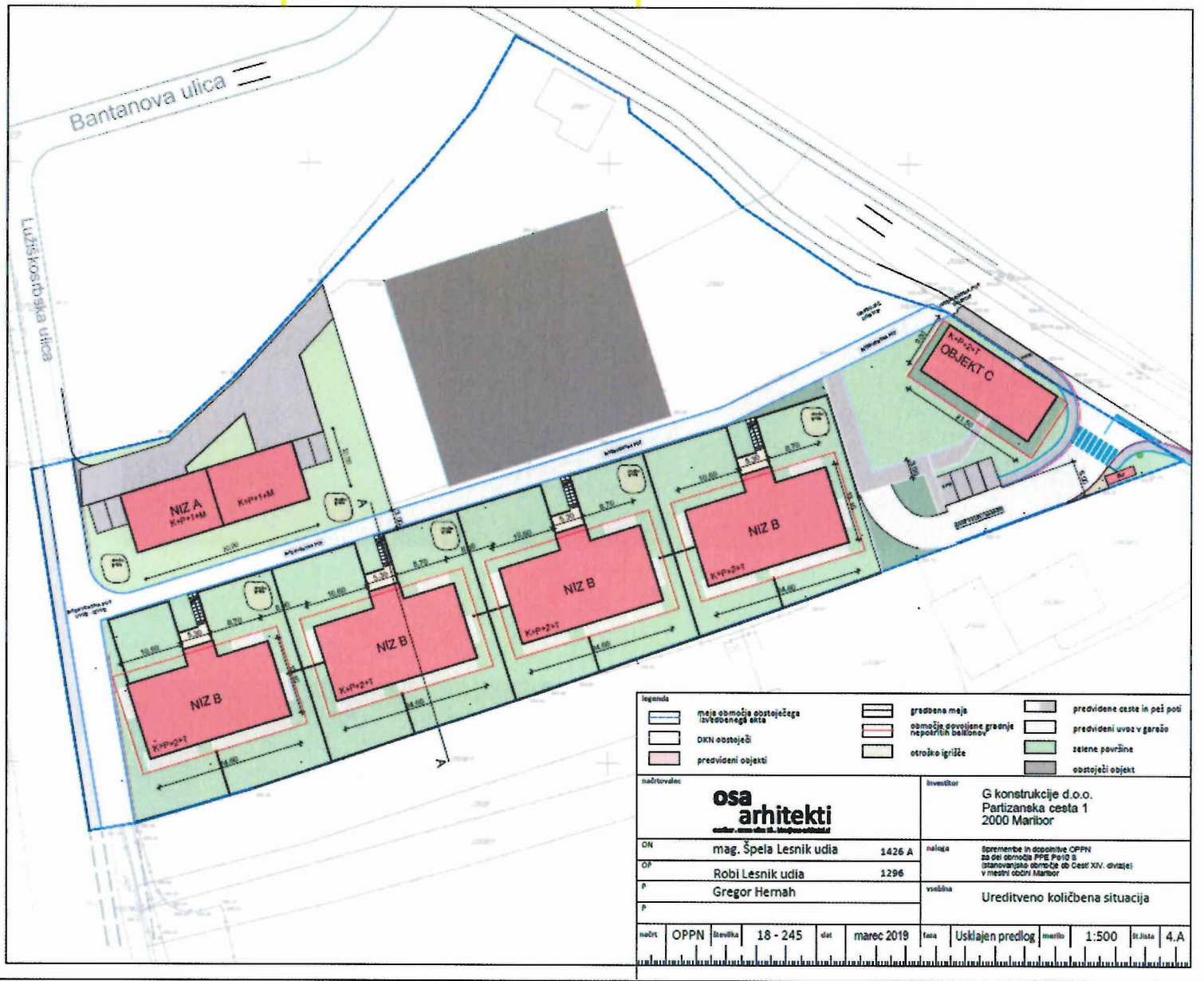


mag. Lidija KODRIČ VUK
vodja sektorja



UREDITVENA SITUACIJA

UREDITVENA SITUACIJA



legenda 					
načrtovalec: osa arhitekti <small>odstr. 2000 ul. G. Gregorčičeve</small>			investitor: G konstrukcije d.o.o. Partizanska cesta 1 2000 Maribor		
DN	mag. Špela Lesnik udia	1426 A	naloga	Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE Pa/0 B (stanovanjsko območje ob Cesti XIV. etazije) v mestni občini Maribor	
OP	Robi Lesnik udia	1296	vrsta	Ureditveno količbena situacija	
P	Gregor Hernah				
načrt	OPPN	število	18 - 245	dat	marec 2019
		faza	Usklajen predlog	merilo	1:500
		št.lista	4, A		

PROSTORSKI PRIKAZI









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 SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN ZA DEL OBMOČJA PPE Pobrežje 10-S (stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije)

Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE Po10-S – stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije v Mestni občini Maribor je bilo javno razgrnjeno od 19. 9. 2018 do 3. 10. 2018 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v prostorih Mestne četrti Pobrežje in deloma na spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava je bila 26. septembra 2018 v sejni sobi Mestne četrti Pobrežje.

Pripravljaivec izvedbenega prostorskega akta je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – družbo OSA arhitekti 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

Iz gradiva ni razvidno, kolikšna bo etažnost – bo K+P+2 ali več oz. manj? Potrebno bi bilo prikazati, koliko bo tu novih prebivalcev, koliko stanovanj in parkirnih mest. Iz tega tudi izhaja prometna študija. Prometni urad mora podati svoje mnenje glede uvoza preko vrtnarije Golob do stanovanjskega dvojčka. Podaljšek Lužiškosrbske ulice je edina rešitev za potrebno napajanje območja. Kolikšna je gostota pozidave. Ob večjih nalivih vse zaliva, zato je potrebno pri komunalnih priključkih preveriti priključevanje meteorne vode.

Stališče do pripombe št. 1

Pripomba se upošteva.

Objekti bodo etažnosti K+P+2+T, kjer bi klet s parkirišči bila z ene strani vkopana. Z druge strani pa bi stanovanja imela izhod na atrij. Načrtuje se cca. 54 novih stanovanj v vila blokih in dve stanovanjski enoti v dvojček hiši, za kar je potrebno cca. 95 parkirnih mest. Glede na slovensko povprečje je to cca. 170 novih prebivalcev. Natančno število stanovanj in potrebnih parkirnih mest, se bo določilo v projektni dokumentaciji.

Za potrebe izdelave OPPN je bila izdelana prometna študija - Ureditev križišča na državni cesti R3-710, odsek 1292 Maribor-Vurberk-Ptuj v km 1+425, št. 349/18.

Stanovanjski dvojček se bo napajal iz Lužiškosrbske ulice.

Predvideno odvodnjavanje meteorne kanalizacije bo skladno z zahtevami upravljavcev komunalnih vodov.

Pripomba št. 2

Upoštevati je potrebno dostop do objekta A, ki je bil z lastnikom dogovorjen iz bodoče povezovalne ceste na zahodu, preko vrtnarije pa je le alternativni dostop do izgradnje podaljška Lužiškosrbske ulice.

Stališče do pripombe št. 2

Pripomba se upošteva.

Stanovanjski dvojček se bo napajal iz Lužiškosrbske ulice, preko vrtnarije pa je le alternativni dostop do izgradnje podaljška Lužiškosrbske ulice.

Pripomba št. 3

Predlagamo, da se objekt A premakne proti zahodu kolikor je mogoče daleč.

Stališče do pripombe št. 3

Pripomba se upošteva.

Nova lokacija objekta je razvidna iz grafičnih prilog.

Pripomba št. 4

Potrebno je določiti število parkirnih mest za večstanovanjske objekte in sicer v skladu z Urbanistično zasnovo (1PM na stanovanjsko enoto + 10%) in Tehničnimi smernicami za projektiranje cest in mestnih površin iz leta 1991, ki predlaga 1 do 1,5 PM na stanovanje od tega 10% za obiskovalce.

Stališče do pripombe št. 4

Pripomba se upošteva.

Potrebno število parkirnih mest za večstanovanjske objekte bo v OPPN določeno tako, da bo 1,5 PM na stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce. Od teh mora biti najmanj 5% parkirnih mest načrtovanih za ljudi s posebnimi potrebami.

Pripomba št.5 (G konstrukcije d.o.o., Partizanska 3, Maribor)

Tabela potrebnih parkirnih mest se naj dopolni z normativi iz veljavnega odloka o Prostorskih ureditvenih pogojih za mesto Maribor in sicer:

- za eno in dvo stanovanjske stavbe 2PM/stanovanje + 10% za obiskovalce in
- za večstanovanjske stavbe 1,5 PM/stanovanje + 10% za obiskovalce.

Stališče do pripombe št. 5

Pripomba se upošteva.

V tabeli za določitev potrebnega števila parkirnih mest bo navedeno za eno in dvo stanovanjske stavbe 2PM na stanovanje + 10% za obiskovalce in za večstanovanjske stavbe 1,5 PM/stanovanje + 10% za obiskovalce.

Številka: 35005 – 4/2017-24 0301 04

Maribor, 28. november 2018

dr. Andrej FIŠTRAVEC
ŽUPAN

VELJAVNI ODLOK (ki se dopolnjuje - MUV št. 14/2013 in 18/2014-popr.)

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 ZVO-1B, 108/09 ZPNačrt-A, 80/10 ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11 ZKZ-C, 57/12 ZPNačrtB, 57/12 ZUPUDPP-A in 109/12 ZPNačrt-C) in 23. člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/11) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 27. redni seji dne 10. junija 2013 sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE 10 S (del PPE Po 10 S - stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del prostorsko planske enote Pobrežje 10 S - del PPE Po 10 S – stanovanjsko območje ob Cesti XIV. divizije (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelala družba Komunaprojekt d.d. Maribor, Partizanska cesta 3-5, Maribor, številka naloge 303212.

2. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta - OPPN)

A. ODLOK

B. GRAFIČNI DEL:

- | | |
|--|------------|
| 1. Pregledna karta s prikazom območja obdelave | M 1 : 2000 |
| 2. Izsek iz prostorskih sestavin planskih aktov občine | M 1 : 5000 |
| 3. Oznaka območja obdelave z rušitveno situacijo | M 1 : 500 |
| 4. Ureditveno količbena situacija s prerezom | M 1 : 500 |
| 5. Situacija prometne ureditve | M 1 : 500 |
| 6. Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1 : 500 |
| 7. Parcelacija | M 1 : 500 |

C. PRILOGE:

1. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
2. Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi
3. Seznam nosilcev urejanja prostora - smernice in mnenja
4. Strokovne podlage
5. Povzetek za javnost

II. OBMOČJE OPPN

3. člen

(območje OPPN in opis ureditev)

Ureditveno območje OPPN se nahaja med Cesto XIV. divizije na severovzhodnem delu območja, Lužiškosrbsko ulico na zahodnem delu območja, na južnem delu pa sega območje do obstoječih travnikov in polj, ki se v delu proti Cesti XIV. divizije nadaljuje z obstoječo stanovanjsko pozidavo.

Ureditveno območje OPPN je prikazano na karti št. 3 – Oznaka območja obdelave z rušitveno situacijo.

4. člen

(namenska raba območja)

(1) **Namenska raba prostora:** stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev – ureditveno območje naselja.

(2) **Podrobnejša namenska raba:** stanovanjske površine z dopolnilnimi dejavnostmi - mirne dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu okolju in za katere ni treba izvesti presojo vplivov na okolje:

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

(1) Na območju OPPN je predvidena gradnja individualnih stanovanjskih objektov ob novi dovozni cesti in gradnja poslovno - stanovanjskega objekta ob Cesti XIV. divizije z vso pripadajočo komunalno in prometno infrastrukturo.

(2) Načrtuje se izgradnja stanovanjskega naselja. Ob novi prometnici se načrtuje skupno 13 enostanovanjskih stavb, od tega 3 enostanovanjski dvojčki (skupaj 6 enot) in vrstne stavbe (skupaj 7 stanovanjskih enot). Ob cesti XIV. divizije se načrtuje poslovno trgovsko stanovanjski objekt.

(3) Načrtujejo se tudi posegi in ureditve izven ureditvenega območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture. Novo prometno mrežo tvori cesta, ki se navezuje na Cesto XIV. divizije in preko podaljška Lužiškosrbske ulice na Bantanovo ulico.

6. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) V območju se predvidi izgradnja sledečih objektov:

- niz A in niz C: izgradnja stanovanjskih dvojčkov z ureditvijo parkirnih prostorov in privatnih zelenih površin
- niz B: izgradnja vrstnih hiš z ureditvijo parkirnih prostorov in privatnih zelenih površin
- objekt D: izgradnja stanovanjsko – poslovno - trgovskega objekta s parkirnimi prostori in zelenimi površinami

(2) Niz A in niz B sta locirana južno od nove ceste, **niz C** je lociran severno od nove ceste in **objekt D** je lociran je ob Cesti XIV. divizije. Natančna lega in oznaka objektov je razvidna iz grafičnih prilog OPPN.

7. člen

(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

(1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim. Vrste **dopustnih dejavnosti** poleg bivanja, ki se dopuščajo:

- oskrbne dejavnosti s področja storitvene obrti in gostinstva,
- poslovne in trgovske dejavnosti, ki nimajo značaja trgovskega centra, predvsem živilske trgovine za oskrbo lokalnega prebivalstva.

(2) Vrste **dopustnih gradenj** oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- tekoča vzdrževalna in investicijska dela na objektih in napravah,
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
- adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja novih objektov,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,

- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,

(3) Vrste **dopustnih objektov**, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe,
 - tri- in večstanovanjske stavbe.
- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
 - gostilne, restavracije in točilnice,
 - trgovske stavbe in stavbe za druge storitvene dejavnosti,
 - garaže in pokrita parkirišča, kolesarnice,
 - stavbe splošnega družbenega pomena,
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 11. člena tega odloka.
- Objekti prometne infrastrukture.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

8. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

(1) Lega stavb je določena z gradbeno črto in gradbeno mejo, dimenzija in umestitev objektov v prostor ter velikost in zmogljivost objektov - tlorisni in višinski gabariti - so razvidni iz grafične priloge list 4 - Ureditveno količbena situacija s prerezom. Predvidi se energetske učinkovite stavbe. Vhodi v objekte so zarisani shematsko, natančno se opredelijo v projektni dokumentaciji.

(2) **Niz A in C** sta namenjena gradnji stanovanjskih objektov:

- v nizu je možna gradnja dvojčkov (z eno ali dvema stanovanjskima enotama),
- streha objektov je lahko ravna, nizkonaklonska ali dvokapnica, naklona večjega od 35 stopinj, streha se lahko izvede kot zelena streha,
- maksimalna etažnost objekta: K+P+1+M ob upoštevanju standardne višine stanovanjskih etaž,
- fasada objekta je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zasteklena, lahko tudi delno izvedena kot lesena ali kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami.

Pred objekti je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest in pergol.

Parkirna mesta se lahko uredijo v kletni etaži objekta – možnost izgradnje garaže, ali pa pred objektom – odkrite ali z pokrito nadstrešnico - pergolo.

Dovoz do objektov je preko nove dostopne ceste, ki je prometno navezana na Cesto XIV. divizije.

(3) V **nizu B** je možna gradnja vrstnih hiš (7 do 8 stanovanjskih enot) in zanj veljajo enaki pogoji kot za niz A in C.

(4) **Objekt D** je lociran vzporedno s Cesto XIV. divizije, na vzhodnem delu območja in je namenjen stanovanjski, poslovni in trgovski dejavnosti.

Maksimalna etažnost objekta je K+P+1+M, ob upoštevanju standardne višine za poslovne oziroma stanovanjske etaže.

Streha objekta ima sleme vzporedno s cesto, naklon je 35 – 45°.

Fasada objekta je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zasteklena, lahko tudi v izvedbi alu kovinskih panelov v svetlih tonih. Pritlični del je lahko izveden tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami.

Objekt je prometno dostopen iz dvoriščne strani, ima svoj uvoz iz nove ceste, ki se prometno navezuje na Cesto XIV. divizije. Pred objektom se uredi zadostno število parkirnih mest, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega

števila parkirnih mest je možno izgraditi podzemno garažo pod objektom - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov objekta.

(5) **Zunanja ureditev** - podrobnejše urbanistične usmeritve za ureditev odprtih površin znotraj območja obdelave so prikazane v grafičnem načrtu – št. 5 »Ureditveno količbena situacija«.

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program mirne stanovanjske zazidave, uredi se tudi drevored ob južnem robu nov ceste. Izbira rastlinskih vrst, izbira tlakov, svetil in klopi se natančneje določi v projektni dokumentaciji, ki pa mora upoštevati zasnovo zelenih površin, prikazano v grafičnem delu OPPN. Zagotoviti je treba enotno urbano opremo (tlak, svetila, koši za odpadke itd.) in enotno zasaditev.

Posebno pozornost je potrebno nameniti izvedbi urbane površine – tlakovane ploščadi, ki se izvede na dvoriščni strani objekta D. Izberejo se naravni materiali, ki se dopolnijo s primerno urbano opremo.

Natančna ureditev in oprema odprtih površin se predvidi v projektni dokumentaciji. Velikost in oblika gradbene parcele je določena v grafični prilogi – list 7 – Parcelacija.

9. člen

(rušitve)

Rušitve, ki so potrebne za izvedbo OPPN, so razvidne iz grafične priloge list 3 - Oznaka območja obdelave z rušitveno situacijo.

10. člen

(obstoječi objekti na območju OPPN)

(1) Obstoječi objekti so razvidni iz grafične priloge list 3 - Oznaka območja obdelave z rušitveno situacijo.

(2) Za obstoječe legalno zgrajene objekte veljajo pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov kot so opredeljeni v 7. členu tega odloka.

11. člen

(gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

A. Nezahtevni objekti:

- objekti za lastne potrebe (garaža, steklenjak, uta, bazen lopa, utrjene dovozne poti in dvorišča),
- ograje (sosedska ograja je lahko lesena ali žična ali sajena in je lahko skupne višine maksimalno 2,2m, dovoljen je betonski podstavek (cokl) maksimalne višine 0,5m. sporazumno se lahko gradi na meji, sicer je lahko postavljena največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi,
- pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza).

B. Enostavni objekti:

- objekti za lastne potrebe,
- pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, varovalne ograje),
- pomožni energetski objekti (razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za UNP),
- pomožni komunalni objekti,
- začasni sezonski objekti (odprt sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom),
- urbana oprema (kolesarnica z nadstreškom, skulptura, vodnjak oziroma okrasni bazen, otroško igrišče).

(2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,50 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo. Streha ravna ali blaga enokapnica (naklon ca. 5%), krita s pločevino, steklom, plastiko ali drugim ustreznim materialom.

(3) Nadstrešnica za avtomobile (pergola) naj omogoča postavitve minimalno dveh osebnih vozil. Streha naj bo ravna oziroma streha z minimalnim naklonom, krita s pločevino, steklom, plastiko ali drugim ustreznim materialom.

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

12. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Območje je umeščeno ob Cesti XIV. divizije. Prometna ureditev je taka, da se območje v celoti napaja iz te ceste – uredi se nov uvoz, preko katerega se s pomočjo nove ceste dostopa v notranjost območja, na koncu načrtovane pozidave se cesta obrne proti severu in preko Lužiškosrbske ulice priključi na Bantanovo ulico. Cesta je skupne širine 5,5 m, zaradi majhne gostote pozidave je v grafiki - v območju med stanovanjskimi hišami risan le en vozni pas v asfaltu, ob strani pa je vozišče tlakovano.

(2) Projektirani priključek mora biti z ustrezne širine in z zavijalnimi radiji, ki omogočajo uvoz smetarskemu in gasilskemu vozilu. Ob Cesti XIV. divizije se uredi pločnik, s katerega je nato preko prehoda za pešce možno dostopati na pešpot, ki poteka ob spodnjem robu vrtov. Pešpot je speljana tudi med nizoma A in B in omogoča dostopnost vseh delov parcel.

(3) Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce se določi v skladu s tabelo:

	DEJAVNOST	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)
1.	STANOVANJSKE STAVBE	
-	eno in dvostanovanjske stavbe	2PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce
2	GOSTINSKE STAVBE	
	gostilne, restavracije, točilnice	1 PM / 4 sedeže + 1 PM / 2,5 zaposlenih
3	UPRAVNE IN PISARNIŠKE STAVBE	
-	stavbe javne uprave, banke, pošte, zavarovalnice	1 PM / 20 m ² neto površine
-	Druge upravne in pisarniške stavbe	1 PM / 30 m ² neto površine
4	TRGOVSKE STAVBE IN DRUGE STAVBE ZA STORITVENE DEJAVNOSTI	
-	trgovine, butiki, lekarne, ipd.	1 PM / 30 m ² prodajne površine, oz. min. 2 PM
-	stavbe za druge storitvene dejavnosti	1 PM / 50 m ² prodajne površine oz. min. 2 PM

(4) Pešcem je namenjen pločnik, ki poteka ob robu Ceste XIV. divizije in delno tudi nove ceste, ki poteka v notranjost območja. Pešci lahko nato pot nadaljujejo po pešpoti, ki poteka ob spodnjem robu vrtov in se usmeri proti severu med nizoma A in B. Tam se naveže na utrjene manipulativne površine pred objekti.

(5) Ob Cesti XIV. divizije ni urejene kolesarske steze na katero bi se z predvideno ureditvijo lahko navezovali. V notranjosti območja so predvidene pešpoti, ki so zadostne širine da omogočajo tudi kolesarski promet. Odstava koles pa je predvidena pred stanovanjskimi objekti in pred vhodom v objekt D na dvoriščni strani.

13. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

(1) Območje je komunalno opremljeno in omogoča navezavo predvidene zazidave na obstoječe omrežje. Pred pričetkom vseh del je potrebno obstoječe vode zakoličiti in določiti njihovo natančno lego. Obstoječe omrežje se po potrebi prestavi oziroma zaščiti v skladu z načrtovanim posegom.

Predmetni OPPN podaja konceptualne rešitve navezovanja. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta (trase, zasnove).

(2) **Oskrba z vodo** - za oskrbo z vodo je potrebno v novi dovozni cesti ter med Bantanovo ulico in Cesto XIV. divizije v krožni povezavi izvesti vodovodni cevovod LŽ DN 100, ter nadomestiti odsek vodovodnega cevovoda PEHD DN 90.

Ob izvajanju je potrebno upoštevati in uskladiti komunalni red.

(3) Odvod odpadnih vod

Fekalna kanalizacija

Odpadne in fekalne vode bodočih novozgrajenih objektov se odvedejo novo fekalno kanalizacijo, ki poteka po novo zgrajeni cesti. Priključuje se na obstoječi kanalski sistem, ki poteka po Cesti XIV. divizije. Kanalizacija se izvede v vodotesni izvedbi z dvojnimi tesnenjem. Odpadna voda iz parkirišč ima pred vtokom v javno kanalizacijo izvedene lovilce olj.

Meteorna kanalizacija

Vse padavinske vode iz streh obeh novozgrajenih objektov se speljejo od objekta v predvideno ponikovalnico, ki se nahaja v najbližji zeleni površini.

Meteorna kanalizacija za odvod padavinskih voda iz cestišča poteka po novi dovozni cesti, pred priključkom na odvodni kanal se vode predhodno očistijo v lovilcu olj.

(4) Elektro energetska omrežje

Na območju OPPN se nahaja obstoječe NN elektro omrežje. Obstoječe omrežje je potrebno ustrezno zaščititi oz. po potrebi prestaviti. Vsa dela se izvajajo v skladu z veljavnimi predpisi in ob upoštevanju določil pravilnika ter smernic Elektra Maribor (štev. 06-ZL/H-4224/12) in idejne zasnove napajanja, ki jo je izdelal Elektro Maribor. Območje se bo napajalo iz TP 10/0,4 (T-270) v Bantanovi ulici. Lokacija TP je razvidna iz grafičnih prilog.

(5) Javna razsvetljava

Javna razsvetljava se uredi ob novo zgrajeni cesti. ulici. Napajanje razsvetljave se izvede preko obstoječega omrežja oz. iz nove TP za potrebe »interne razsvetljave«. Javna razsvetljava mora biti projektirana skladno z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

(6) Plinovodno omrežje

Oskrba objektov z zemeljskim plinom se zagotovi z dograditvijo obstoječega distribucijskega omrežja zemeljskega plina, ki se nahaja v Bantanovi ulici in Cesti XIV divizije ter izgradnjo ustreznih plinovodnih hišnih priključkov do predvidenih objektov.

(7) Ogrevanje

Objekti se priključujejo na omrežje zemeljskega plina, ki bo potekalo v novozgrajeni cesti. Možno je tudi ogrevanje z drugimi okolju prijaznimi energetska viri (obnovljivi viri energij, sončna energija, ipd...).

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

14. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Pri izvajanju OPPN je potrebno upoštevati kulturno varstvene smernice. Na obravnavanem območju OPPN se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine, zato niso predpisane posebne usmeritve.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. O dinamiki del je potrebno pisno obvestiti ZVKDS OE Maribor vsaj deset dni pred začetkom zemeljskih del.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki investitorja / lastnika zemljišča / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo nepoškodovano na mestu odkritja zavaruje in o tem takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

15. člen (varovanje okolja)

(1) Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno zakonodajo se obravnavane parcele nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(2) Varstvo zraka

Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati določila v skladu z veljavno zakonodajo s tega področja.

(3) Varstvo voda

- Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
- Čiste padavinske vode iz streh je treba prioriteto ponikati, ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.
- Odvajanje padavinskih vod s parkirišč, cest in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika.
- Tla v morebitni podzemni garaži morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v priemru le teh se izvede odvodnja voda peko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi Filtri v javno kanalizacijo.
- Dno izkopa mora biti vsaj 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode, kar mora biti nedvoumno razvidno iz projektne dokumentacije. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.
- Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnim predpisom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ter predpisom o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo, upoštevati pa se morajo tudi vsi veljavni lokalni in državni predpisi, ki obravnavajo odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih voda.
- V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistem voda – voda ali z geosondo, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu z 125. čl. ZV-1.

(4) Ravnanje z odpadki

Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo in drugimi predpisi. Lokacija za ločeno zbiranje odpadkov je predvidena na javnem mestu in prikazana na grafični prilogi list 4 - Ureditveno količbena situacija s prerezom.

Na javnih površinah je potrebno zagotoviti zadostno količino košev za odpadke.

(5) Ohranjanje narave

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

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

16. člen

(1) Za zaščito pred požarom morajo biti zagotovljeni:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
- odmiki med objekti oziroma ustrezna požarna ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vir za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, se mora v sklopu projektne dokumentacije PGD izdelati zasnova požarne varnosti. Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta zasnova požarne varnosti.

(2) Intervencijske poti in površine

Na območju je treba zagotoviti dovozne poti in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi. Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča). Dovoze poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti načrtovane za 10 ton osne obremenitve. Načrtovane in označene morajo biti skladno z zahtevami veljavnih predpisov. Dovozna pot v območje je zagotovljena s Ceste XIV. divizije.

(3) Hidrantno omrežje

Za gašenje požara mora je v območju že izgrajeno zunanje hidrantno omrežje v obročasti zanki z nadzemnimi talnimi hidranti tako, da je možno objekte gasiti iz najmanj dveh strani hkrati. Hidranti morajo biti ustrezno označeni in zavarovani. V primeru požara se bo za gašenje požara uporabljala voda iz javnega vodovodnega omrežja. Če se v fazi projektiranja izkaže, da javno vodovodno omrežje ne zadošča za potrebe gašenja, si mora investitor na lastni gradbeni parceli zagotoviti ustrezno požarno varnost v skladu z veljavnimi požarnimi predpisi.

(4) Varstvo pred potresom

Projektni pospešek tal $g = 0,1$. Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno in morajo biti projektiran v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Območje OPPN se nahaja v I. coni potresne ogroženosti po MSC lestvici.

(5) Možnost izlitja nevarnih snovi

Parkirne površine morajo biti pred odvajanjem v kanalizacijo, ponikanje ali vodotok opremljene s standardiziranimi lovilci olj. Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij zajetja pitne vode, ki so zavarovana z veljavno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja.

(6) Odmiki

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara iz objekta na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji, ki se izdelava v sklopu izdelave projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja. V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe, da se zmanjša možnost za nastanek požara in preprečitev njegove širitve na sosednje zemljišče.

(7) Zaklanjanje

Skladno s predpisi o graditvi in vzdrževanju zaklonišč objekti ne spadajo med objekte za katere je potrebna gradnja zaklonišča. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

VIII. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

17. člen (faznost gradnje)

OPPN se lahko izvaja v več fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Pred izgradnjo objektov je potrebno zagotoviti dostop v območje z izgradnjo nove ceste.

Vsaka faza mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami. Gradbena dovoljenja se lahko pridobivajo za vsako fazo posebej.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

18. člen (odstopanja)

(1) Odstopanja pri načrtovanju objektov

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- **gradbena linija** je črta, ki se ne sme presegati (razen z zunanjim stopniščem, nadstreškom in napuščem max. 1m) in na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad v notranjost;
- **gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov, tolerance do -1m.

Višinskih gabaritov, prikazanih v prerezi na listu št. 4 ni dovoljeno preseči pri nobenem predvidenem objektu. Preseganje je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevanja, dimniki...).

(2) Odstopanje glede prometne ureditve

Mikrolokacije in obliko parkiranja ter natančno število parkirnih mest in uvozne izvozne rampe v morebitno podzemno garažo se opredeli v projektni dokumentaciji.

Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.

(3) Odstopanje pri načrtovanju komunalne, komunikacijske in energetske infrastrukture

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v tem OPPN (trase posameznih vodov, mesta priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmkov med posameznimi kanalnimi vodi.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

19. člen (obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

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

Pred začetkom gradnje je potrebno pridobiti geotehnične pogoje gradnje za vsak predvideni objekt.

20. člen (obveznost izgradnje komunalne infrastrukture)

Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja upoštevajoč faznost izgradnje po 17. členu tega odloka. Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem

predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. Investitor po izgradnji infrastrukture v območju OPPN, ki mora biti izvedena skladno s predpisi, le to brezplačno preda v last Mestni občini Maribor.

21. člen
(obveznost v času gradnje)

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih 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.

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.

XI. KONČNE DOLOČBE

22. člen
(vpogled OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in delno na spletni strani www.maribor.si.

23. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve na območju iz 3. člena tega odloka preneha veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 19/06 in dop.) ter Odlok o ureditvenem načrtu zelenega pasu – Stražunski gozd (MUV, št 18/86).

24. člen
(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 35005 – 30/2008 0301 04
Maribor, 10. junij 2013

dr. Andrej FIŠTRAVEC
ŽUPAN