



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, Maribor

Številka: 35005-23/2010-107
Datum: 15.7.2019

ZADEVA: GRADIVO ZA JAVNO RAZGRNITEV

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAZIDALNEGA
NAČRTA ZA DEL CENTRALNE CONE C-4 V MARIBORU**

GRADIVO Urad za komunalno, promet in prostor,
PRIPRAVIL/A: Sektor za urejanje prostora
ZUM d.o.o., Maribor

GRADIVO mag. Lidija KODRIČ VUK, vodja sektorja
PREGLEDALI:

Vili EISENHUT, direktor urada

Boris ŽELEZNIK, v.d. direktorja Mestne uprave

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR
Aleksander Saša ARSENOVIČ

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 seji, ki je potekala sprejel

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za del centralne cone C-4 v Mariboru

1. člen

V Odlok o zazidalnem načrtu dela območja centralne cone C-4 v Mariboru (MUV, št. 28/97, popravek MUV št. 4/98, spremembe in dopolnitve v MUV, št. 23/04) se za 1. členom doda novi 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za del centralne cone C-4 v Mariboru (MUV št. 28/97, 4/98-popr. in 23/04), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor, pod številko naloge 10086 (19015).«

2. člen

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

»2.a člen

(1) Spremembe in dopolnitve odloka obsegajo območje v velikosti približno 2,1 ha med Pobreško in Titovo cesto ter dovozno cesto do objekta KPD in se nanašajo na spremembo prostorske ureditve v južnem delu območja, na zemljiščih s parcelnimi številkami 151/2-del, 151/10, 157/3, 957/9-del, 957/10, 957/12-del, 960/2, 965/2, 965/3, 966/2, 966/4, 966/5, 967/2-del, 974/3, 977/1-del, 2807/3-del, 2807/8, 2811/10, 2811/12-del, 2811/14-del, vse k.o. Tabor (659). Na območju se, namesto ene večje stavbe z oznako 4 (trgovsko poslovni objekt), umestita dve manjši trgovski stavbi z oznako 4 in 5. V zahodnem delu območja se umesti stavba z oznako 5 z etažnostjo P, v vzhodnem delu območja pa stavba z oznako 4 z etažnostjo K+P+1+TE.

(2) Spremembe in dopolnitve odloka vsebujejo poleg tega odloka tudi grafični del, in sicer karto Izsek iz Zazidalnega načrta za del centralne cone C 4 v Mariboru (MUV št. 28/97, 4/98-popr., 23/04), karta 5 Zazidalna situacija z ureditvijo odprtega prostora, karta 6 Funkcionalno oblikovalski pogoji, karta 7 Situacija prometne ureditve, karta 8 Situacija obstoječih in predvidenih komunalnih naprav in karta 9 Prereza sever-jug,vzhod- zahod, karta 10 Načrt gradbenih parcel in priloge, ki so na vpogled v prostorih Mestne občine Maribor, Sektor za urejanje prostora.«

3. člen

(1) V 9. členu se besedilo druge alineje spremeni tako, da se glasi:

»- trgovsko poslovni objekt ob železniški progi (objekt št. 3),«.

(2) Doda se nova, tretja alineja, ki se glasi:

»- trgovski stavbi ob železniški progi (objekta št. 4 in 5)«.

4. člen

(1) V 10. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Objekti št. 3, 4 in 5

Program po etažah ni definiran. Kletne etaže z direktnim uvozom iz ceste ob železnici je potrebno uporabiti za garažo. V višjih etažah je predvidena trgovska, storitvena in poslovna dejavnost.

- Tlorisni gabariti objektov: objekt 3: 189 m x 115 m, objekt 4: približno 75 m x 52 m, objekt 5: približno 68 m x 35 m.
- Etažnost: objekt 3: 2K + P+ 1, objekt 4: K+P+1+TE (terasna etaža) in višine do 17,5 m (284,90 m n. v.), objekt 5: P in višine do 7,5 m (275 m n. v.), fasadna opna je lahko do 2 m višja. Kletnih etaž je lahko več. Višina etaže je odvisna od namembnosti objekta in se določi v projektni dokumentaciji. Kota pritličja je na nivoju Dravske tiskarne, razen objektov 4 in 5, katerih nazivna kota pritličja je 267,50 m n. v..
- Oblikovanje: Objekti so vkopani v teren. Preko območja se zagotovi prehodnost za pešce in kolesarje. Uredijo se tlakovane poti in parkovne površine. Strehe so ravne. Višina objektov ne sme presegati višine venca objekta št. 2 – KPD. Streha objekta št. 4 se uredi kot pohodna terasa na kateri so urejene rekreacijske površine in otroško igrišče s spremljevalnim programom, lahko je pozidana do 30% predhodne etaže ter zavarovana z ograjo, ki je v zgornjem delu transparentna. Po potrebi se igrišča zavarujejo z montažno transparentno (mreža) varovalno ograjo do višine do 6 m. Na severni strani objektov št. 4 in 5 je glavni vhod v stavbi zavarovan z nadstrešnico, nadstrešnica objekta št. 4 sega izven tlorisnega gabarita objekta in je velikosti približno 41 m x 5 m. Pod nadstrešnico mora biti zagotovljena svetla višina, ki omogoča prevoznost intervencijskega in dostavnega vozila. Gradbena linija ob Novi cesti ob železnici se zagotavlja z objektom ali s fasadno opno. Fasade in strehe se lahko oblikujejo kot ozelenjene.«

5. člen

(1) V četrtem odstavku 11. člena se za besedilom »podrejeni priključek objekta št. 3 (namenjen dovozu in izvozu iz garažnih etaž ter dovozu za dostavo),« doda besedilo »podrejeni priključek parkirnih površin objektov št. 4 in 5, ki se lahko izvede le na podlagi izdelane prometno varnostne presoje priključka,«.

(2) V prvem stavku petega odstavka se za besedno zvezo »podzemnih etaž« doda besedilo »oziroma parkirnih površin«.

(3) V sedmem odstavku se na koncu prvega stavka doda besedilo: »ter na parkirnih površinah ob objektih št. 4 in 5«.

(4) V osmem odstavku se v prvem stavku za besedno zvezo »podzemne etaže« doda besedilo »in preko parkirnih površin«.

6. člen

(1) Prvi odstavek 12. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Za načrtovano prometno, energetska in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja elektronskih komunikacij se naroči projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja 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. Upošteva se predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni horizontalni odmik je 0,5 m in minimalni vertikalni odmik je 3,0 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod ustrezno zaščititi. Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti 7 »Situacija prometne ureditve«. Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden v kartografskem delu karta 8 »Situacija obstoječih in predvidenih komunalnih naprav.«

(2) V točki Vodooskrba se v razdelku II. faza v drugi alineji besedna zveza »objekta 4« nadomesti z besedno zvezo »objekta 5« in v tretji alineji besedna zveza »objekt 4« nadomesti z besedno zvezo »objekta 4 in 5«

(3) V točki Kanalizacija se v prvem stavku prvega odstavka brez besedno zvezo »kanalizacijskega omrežja« doda beseda »vodotesnega«

v razdelku II. faza se besedilo druge alineje spremeni tako, da se glasi:

»- izvesti priključke objektov 4 in 5 na javno kanalizacijo v jaške na Novi cesti ob železnici.«,

na koncu točke se doda novi, peti odstavek, ki se glasi:

»Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in nadstrešnic ter vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se speljejo v obstoječo padavinsko kanalizacijo ali v ponikovalnice, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Padavinske vode z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov, ki vsebujejo usedljive snovi, se zajame in vodi v ustrezno dimenzionirane usedalnike in lovilnike olj. Te površine morajo biti za vodo neprepustne.«

(4) V točki Električno omrežje se v razdelku II. faza besedilo spremeni tako, da se glasi:

»- zgraditi nizkonapetostni priključek objekta št. 5, ki se naveže na TP 187,

- zgraditi novo transformatorsko postajo ustrezne moči za objekt št. 4 ter jo vzankati v SN omrežje«.

(5) V točki Javna razsvetljava se v razdelku II. faze črta prva alineja.

(6) V točki Plinovodno omrežje se v razdelku II. faza prva alineja spremeni tako, da se glasi:

»- zgraditi nov plinovod v nadaljevanju nove ceste ob zahodni strani železnice do Titove ceste, na katerega se lahko priključita objekta št. 4 in 5 in v nadaljevanju proti jugu z navezavo na obstoječ plinovod v cesti Pariške komune.«

(7) V točki Vročevodno omrežje in ogrevanje se na koncu drugega stavka prvega odstavka doda besedilo:

», razen objekta št. 5, ki se lahko ogreva tudi s kogeneracijo.«

V razdelku II. faza se besedilo druge alineje spremeni tako, da se glasi:

»- objekta št. 4 in 5 se priključita na vročevodni priključek omrežja daljinskega ogrevanja, ki poteka po zahodnem robu območja«.

Tretja alineja se črta. Četrta in peta alineja postaneta tretja in četrta alineja.

(8) V točki Telekomunikacijsko in kabelsko razdelilno omrežje se v razdelku II. faza besedilo druge alineje spremeni tako, da se glasi:

»- objekta 4 in 5 se lahko priključita na omrežje elektronskih komunikacij, ki poteka ob obodnih cestah.«

7. člen

(1) V 13. členu se besedilo točke Varstvo pred požarom nadomesti z naslednjim besedilom:

»Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom

Obravnavano območje leži v potresni coni 7. stopnje po MCS lestvici (500-letno povratno obdobje s projektnim pospeškom tal 0,10 g) zato se temu primerno predvidi način gradnje.

V stavbah je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje stavbe na njo.

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.

Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoji za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih 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;
- zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov;
- dovozne poti za gasilsko intervencijo. Projektirajo in izvedejo se tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN in
- potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

Med gradnjo se usposobi in zagotovi intervencijsko skupino za primer nepredvidenih nesreč in njihovo sanacijo.«

(2) Besedilo točke Varovanje voda se spremni tako, da se glasi:

»Območje se nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zalog pitne vode z oznako VVO II.

Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:

- padavinske vode s streh in utrjenih površin;
- padavinske vode s parkirišč;
- odpadne vode iz podzemnih garaž in
- komunalne odpadne vode.

Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:

- odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Način odvajanja mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje.
- Padavinske vode s streh in nadstrešnic ter vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se speljejo v obstoječo padavinsko kanalizacijo ali v ponikovalnice, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Padavinske vode z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov, ki vsebujejo usedljive snovi, se zajame in vodi v ustrezno dimenzionirane usedalnike in lovilnike olj. Te površine morajo biti za vodo neprepustne;
- komunalne odpadne vode iz stavbe se vodijo v javno komunalno kanalizacijo z iztokom na obstoječo čistilno napravo;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- tla v podzemni garaži morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odcedne vode.
- pri gradnji kleti mora biti dno izkopa izvedeno najmanj 2 m nad najvišjo 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;
- ogrevanje z namestitvijo toplotne črpalke tipa voda-voda, kjer je toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, na VVO II ni dovoljeno;
- v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se izdelata hidrogeološki elaborat, v katerem se, na podlagi hidrološke vrtine, izvrtane skozi cel vodonosnik do neprepustne podlage, in meritev gladine podzemne vode, natančneje določi hidrogeološke razmere, gladino podzemne vode (nizek, visok vodostaj) in s tem preveri hidrogeološke pogoje iz revidirane Analize tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode za gradnjo trgovine z živili v Mariboru (C4) (E-NET OKOLJE, št. 200110-ap, 14. 1. 2010, dopolnitev po reviziji 20. 1. 2010).

8. člen

V 14. členu se črta tretja alineja.

9. člen

V 15. členu se v razdelku II. faza prva alineja spremeni tako, da se glasi:
»- objekti št. 3, 4 in 5.«

10. člen

(1) V 15 a. členu se v drugem odstavku točke Tolerance glede oblikovanja objektov besedna zveza »gradbenih mejah« nadomesti z besedno zvezo »gradbenih površin«.

(2) Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»Tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu z določili tega odloka.«

(3) V točki Tolerance glede infrastrukturnih ureditev se doda nov, tretji odstavek, ki se glasi:

»Tehnični elementi za zakoličenje novih parcelnih mej se, v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu, določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu z določili tega odloka.«

KONČNI DOLOČBI

11. člen

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

12. člen

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

Številka: 35005-23/2010
Maribor, dne 10. julija 2019

Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
 Urad za komunalno, promet in prostor
Sektor za urejanje prostora

Številka: 35005-23/2010-107

Datum: 10.7.2019

O B R A Z L O Ž I T E V O D L O K A

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH

Odloka o ureditvenem načrtu zazidalnega načrta za del območja C-4 v Mariboru

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA

Območje zazidalnega načrta leži na desnem bregu reke Drave, med Pobreško cesto, Titovo cesto in novo cesto, severno od objekta KPS in nakupovalnega središča Europark. Območje se nahaja v prostorsko planski enoti Ta4-C. Podrobna namenska raba prostora, določena z Urbanistično zasnovo mesta Maribor, je »površine za centralne dejavnosti«.

Odlok o zazidalnem načrtu dela območja centralne cone C-4 v Mariboru (MUV, št. 28/97, popravek MUV št. 4/98, spremembe in dopolnitve v MUV, št. 23/04).

Pravna podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017). Ker se je postopek pričel pred uveljavitvijo ZUreP-2, se za dokončanje postopka postopkovno upoštevajo določila Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 – ZUreP-2) in Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07). Postopek se v skladu z določili zakona vodi po skrajšanem postopku.

2. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

Postopek priprave sprememb in dopolnitev prostorskega akta se je začel s sklepom o pričetku postopka, objavljenim v Medobčinskem uradnem vestniku (MUV št. 12/2010). Na osnovi sklepa je bil v postopku že pripravljen dopolnjeni osnutek sprememb in dopolnitev za umestitev dveh trgovsko poslovnih objektov, ki je bil v letu 2011 tudi že javno razgrnjen. Po javni razgrnitvi in sprejemu dopolnjenega osnutka akta na mestnem svetu MO Maribor naročnik postopka ni nadaljeval do njegovega sprejema. Sredi leta 2019 je bila podana pobuda za nadaljevanje postopka, v katerem pa je posamezna opravila potrebno ponoviti. Tako se je zaradi spremembe strokovnih podlag, ki so osnova za pripravo akta, dopolnil sklep o pričetku postopka (objava v Medobčinskem uradnem vestniku št. 12/2019). Ponovno so se (zaradi časovne oddaljenosti) pridobile smernice nosilcev urejanja prostora, prav tako pa je predvidena ponovna javna razgrnitev in obravnava na mestnem svetu.

Družba ZUM d.o.o. iz Maribora je spremembe in dopolnitve ZN pripravila na osnovi strokovnih podlag TC Rondo, Umestitev trgovskih objektov (Doming d.o.o., št. projekta: 07/2019, julij

2019), revidirane Analize tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode za gradnjo trgovine z živili v Mariboru (C4) (E-NET OKOLJE, št. 200110-ap, 14. 1. 2010, dopolnitev po reviziji 20. 1. 2010), smernic nosilcev urejanja prostora ter veljavne zakonodaje.

Dopoljnjeni osnutek sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta bo javno razgrnjen v času od 26. julija do 9. avgusta 2019 na Uradu za komunalo, promet in prostor – v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v Mestni četrti Magdalena in na spletni strani MO Maribor. Javna obravnava bo dne 7. avgusta 2019 v prostorih Mestne četrti Magdalena.

3. OPIS PREDLAGANIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV

Območje predvidenih sprememb leži v južnem delu območja ZN, južno od objekta nekdanje moške kaznilnice – KPD.

Namesto ene večje stavbe velikosti 224 m x 50 m (trgovsko poslovni objekt), se načrtujeta dve trgovski stavbi, označeni s številka 4 in 5, ki sledita ukrivljeni liniji z aktom opredeljeni gradbeni liniji Nove ceste ob železnici (Pobreške ceste).

Stavbi sta dostopni preko obstoječega cestnega priključka na Novo cesto ob železnici na jugu območja (LK 246291 »Od Pobreške ulice do Titove«), preko cestnega priključka na lokalno mestno cesto (LK 246292 »Europark - slepi del«) na vzhodni strani območja in preko priključka za kolesarje in pešce na zahodni strani območja.

Trgovska stavba z oznako 4 je velikosti približno 75 m x 52 m, etažnosti K+P+1+TE (terasna etaža), višine do 17,5 m (284,90 m n. v.). Višina stavbe ne sme presegati višine venca objekta KPD. Na severni strani je nad glavnim vhodom večja nadstrešnica velikosti približno 41 m x 5 m, ki sega izven gradbene površine stavbe. Pod nadstrešnico mora biti zagotovljena svetla višina, ki omogoča prevoznost intervencijskega in dostavnega vozila. Pozidani del terasne etaže velikosti do 30% površin spodnje etaže je namenjen gostinskemu in podobnemu programu, na odprtih površinah so urejene rekreacijske površine in otroško igrišče s spremljevalnim programom. Terasna etaža bo zavarovana z ograjo, ki je v zgornjem delu transparentna. Po potrebi se igrišča zavarujejo s transparentno varovalno ograjo do višine do 6 m. V kletni etaži je podzemna garaža, ki je dostopna preko priključka s Pobreške ceste. Kapaciteta garaže je približno 145 PM. Ob obvoziščnih parkirnih površinah na severni strani stavbe se uredijo tudi odstavna mesta za kolesa.

Izkopi gradbene jame za kletno etažo se izvajajo več kot 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Upoštevajo se vsi ukrepi iz revidirane Analize tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode za gradnjo trgovine z živili v Mariboru (C4) (E-NET OKOLJE, št. 200110-ap, 14. 1. 2010, dopolnitev po reviziji 20. 1. 2010). Iz analize je razvidno, da je v fazi DGD potrebno izdelati hidrogeološki elaborat, v katerem se, na podlagi hidrološke vrtine, izvrtane skozi cel vodonosnik do neprepustne podlage, in meritev gladine podzemne vode, natančneje določi hidrogeološke razmere, gladino podzemne vode (nizek, visok vodostaj) in s tem preveri hidrogeološke pogoje iz zgoraj navedene analize.

Trgovska stavba z oznako 5 je velikosti približno 68 m x 35 m, etažnosti P, višine do 7,5 m (275 m n. v.), fasadna opna je približno 2 m višja. Glavni vhod v stavbo je s severe strani in je zavarovan z nadstrešnico. Dostava je na zahodni strani stavbe. Parkirne površine so umeščene na severni in vzhodni strani stavbe do ceste, ki poteka po južnem robu stavbe KPD.

Zasnova prometne ureditve je izdelana v okviru strokovnih podlag: TC Rondo, Umestitev trgovskih objektov (Doming d.o.o., št. projekta: 07/2019, julij 2019).

S strokovnimi podlagami se interna mreža območja priključuje na obodno javno cestno omrežje z dvema priključkoma: na jugu na odsek mestne ceste LK 246291 Od Pobreške ulice do Titove in na vzhodu na odsek mestne ceste LK 246292 Europark - slepi del. Slednji priključek je načrtovan tik ob priključku oz. v ovinku mestne ceste, ki se nadaljujejo kot prednostna cesta proti vzhodu za dovoz do območja KPD.

Načrtovana zasnova priključka na odsek LK 246292 Europark - slepi del lahko ogroža prometno varnost vseh udeležencev v prometu na območju priključka (motornih vozil, pešcev in kolesarjev) zaradi izredno nizke preglednosti. Zaradi tega je treba v skladu z veljavnim Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste, veljavnim Pravilnikom o projektiranju cest, veljavnim Pravilnikom o preverjanju varnosti cestne infrastrukture in usposabljanju presojevalcev varnosti cest in Smernicami za preverjanje varnosti v prometu (RAS) ter drugo relevantno zakonodajo izdelati presojo prometne varnosti, ki bo pokazala katere oz. kakšne rešitve priključevanja je moč izvesti.

Priključki na javno gospodarsko infrastrukturo se prilagodijo novi pozidavi.

Pripravila:

mag. Lidija KODRIČ VUK
vodja sektorja