



**MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN**

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribors.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 35005 - 31/2017-26

Datum: 14. avgust 2019



**MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR**

GMS - 029

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 7. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE
OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM
NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 11 P (stanovanjsko
območje v Damiševem naselju) – druga obravnava**

GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA in
OS arhitektura Katarina Šauperl s.p.

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALKA: mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka

**PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM
PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA
STUDENCI 11 P (stanovanjsko območje v Damiševem
naselju) .**

**Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN**

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafične priloge
- stališča do pripomb



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

Številka: 35005 - 31/2017-26

Datum: 14. avgust 2019



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 7. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 11 P
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafične priloge 4. stališča do pripomb

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Simon TEKAVEC, višji svetovalec	UKPP-SUP	14.8.2019	
Gradivo pregledala vodja SUP	mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka	UKPP-SUP	19.8.2019	
Gradivo pregledal vodja UKPP	Vili EISENHUT, vodja urada	UKPP	20.8.2019	
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	23.8.2019	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal direktor MU	Boris ŽELEZNIK	Kabinet župana	26.8.2019	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	dr. Samo Peter MEDVED Gregor REICHENBERG mag. Helena KUJUNDŽIČ LUKAČEK Alenka ISKRA	Kabinet župana	23.8.2019	
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša ARSENOVIČ	Kabinet župana		

Na podlagi 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/2017 ZUreP-2) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011 in 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na redni seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 11 P (stanovanjsko območje v Damiševem naselju)

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja Studenci 11P – stanovanjsko območje v Damiševem naselju (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelala OS ARHITEKTURA Katarina Šauperl s.p., Framska ulica 3, 2000 Maribor (datum avgust 2019, št. proj. 09/2017), s katerim se načrtuje gradnja stanovanjskih objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.

2. člen (sestavni del OPPN)

A. ODLOK

B. GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|------------|
| 1. Izsek iz veljavnega planskega akta občine | M 1 : 5000 |
| 2. Prikaz območja obdelave | M 1 : 500 |
| 3. Ureditvena in prometna situacija | M 1 : 500 |
| 4. Funkcionalno oblikovalski pogoji | M 1 : 500 |
| 5. Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1 : 500 |
| 6. Načrt parcelacije | M 1 : 500 |

C. PRILOGE

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

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega zemljiške parcele številka 336/8, 336/9, 336/10, 336/11 in 336/12 k.o. Studenci. Velikost območja OPPN je 2516 m².
- (2) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen
(namenska raba)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
- (2) Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja, dopolnilne mirne dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu okolju in za katere ni treba izvesti presojo vplivov na okolje ter površine za promet

III. UMEMTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen
(opis prostorske ureditve)

Na območju OPPN je predvidena individualna stanovanjska gradnja – redka pozidava. Načrtovane so štiri stanovanjske stavbe z nadstreški za avtomobile.

6. člen
(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno **namenjene stanovanju in dopolnilnim dejavnostim**.
- (2) Vrste **dopustnih gradenj** oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
 - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
 - rekonstrukcija objektov in naprav,
 - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste **dopustnih objektov** - stanovanjske in trgovske stavbe ter enostavni objekti v skladu s 7. členom tega odloka.

IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

7. člen
(urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

- (1) Lega stanovanjskih objektov je podrobneje opredeljena na grafični prilogi – funkcionalno oblikovalski pogoji.
- (2) Maksimalni tlorisni gabarit stanovanjskih objektov in gradbena linija, ki se je morajo držati stanovanjske stavbe, so opredeljeni na grafični prilogi – funkcionalno oblikovalski pogoji. Nadstrešnica za avtomobile ja lahko locirana izven gradbene linije.
- (3) Objekti so lahko manjši znotraj maksimalno predvidenega tlorisnega gabarita.
- (4) Višinski gabarit stanovanjskih objektov je max. K+P+1 ob standardni višini stanovanjske etaže. z možnostjo izvedbe vkopane kleti.
- (5) Strehe so ravne.
- (6) Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih ter v celoti ali kombinirane z naravnimi materiali (les, kamen, steklo).
- (7) Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

8. člen
(nezahtevni in enostavni objekti)

Dopustni enostavni in nezahtevni objekti:

- manjše stavbe kot enostavni in nezahtevni objekti, nadstreški za avtomobile ter ograje,
- pomožni objekti v javni rabi (grajena urbana oprema, objekt za razsvetljavo)
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- pomožni komunalni objekt,
- bazen za kopanje.

9. člen
(urejanje zunanjih površin)

- (1) Uredijo se tlakovano ali asfaltirano dvorišče, vključno z urejenim parkirnim mestom, nadstrešnico, odzemnim mestom za smeti, teraso ipd.
- (2) Zelene površine funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo zgoraj omenjene površine in prostore. Sestavljajo jih drevesa, grmovnice in tratne površine.
- (3) Vozne in manipulativne površine morajo biti vodo nepropustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod voznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodo nepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

V. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA PROMETNO IN GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

10. člen
(gradnja in urejanje cestnega omrežja)

- (1) Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje drugih posegov v prostoru varovalnih pasov javnih cest je dovoljena le ob upoštevanju pogojev upravljavca ceste oz. s soglasjem upravljavca ceste.
- (2) Pri novogradnji dovozne poti in njene priključitve na občinsko cesto se upoštevajo usmeritve o prečnih profilih, skladno z veljavnimi predpisi s področja projektiranja cest.
- (3) V območju križišča in priključkov se prečni profil ceste prilagodi potrebam po zavijalnih pasovih.
- (4) Vzdož cest in v območjih križišč in priključkov se zagotavlja preglednost. Vse vertikalne ovire višje od 1,0 m (stalne in začasne) morajo biti locirane izven polja preglednosti. Priključke se locira na pregledni in vozniku razpoznavni lokaciji. Oblikovanje priključka in križišča mora biti v skladu s krivuljo zavijanja merodajnega vozila. Oblikovani morajo biti tako, da je zagotovljena varna, udobna in ekonomična vožnja.
- (5) Vsi objekti imajo zagotovljen skupni priključek na občinsko cesto preko dovozne poti.
- (6) Izvedba cestnega priključka in vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja. Predhodno je potrebno pridobiti soglasje upravjalca občinske ceste.

11. člen
(parkiranje)

Za potrebe enostanovanjske stavbe Parkiranje osebnih vozil (dve parkirni mesti) je zagotovljeno na lastni parceli pod nadstrešnico.

12. člen
(vodooskrba)

- (1) Predvidena zazidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka po predvideni dovozni cesti.
- (2) Ker je obstoječ vodovodni cevovod AC DN 100 dotrajan, se ga na območju pozidave (med točko A in točko B podano v grafičnem delu) zamenja s cevovodom LŽ DN 100
- (3) Posamezni objekti se priključijo na omrežje v skladu s pogoji upravjalca.

13. člen
(zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

- (1) Odvajanje in čiščenje odpadnih voda se izvaja skladno z veljavnimi predpisi, ki urejajo področja emisij v vode ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda.
- (2) Kanalizacijski sistem se načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje odpadnih komunalnih in prečiščenih padavinskih vod. Kanalizacijski sistemi se zaključijo z iztokom oz. čiščenjem na komunalni čistilni napravi.
- (3) Na obravnavanem območju se nahaja javno kanalizacijsko omrežje. Za odvod komunalnih odpadnih vod se zgradi kanal, ki poteka v dovozni cesti in se naveže na obstoječ kanalizacijski cevovod v Lavtarjevi ulici.
- (4) Vsi priklopi na javno kanalizacijo se izvedejo izključno v jašek.
- (5) Za priključitev objektov na javno kanalizacijo je potrebno izdelati načrt kanalskega priključka posameznega objekta.
- (6) Meteorne vode se odvaja v ponikanje.
- (7) Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- (8) Meteorne vode iz parkirnih površin se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika prav tako vodi v ponikanje.
- (9) Predvideti je potrebno vgradnjo standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

14. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za napajanje predvidenih objektov je potrebno zgraditi nov razvod iz obstoječe TP DAMIŠEVO NASELJE (t-131) do nove RO in zgraditi nove nizkonapetostne priključke od predvidene RO do novih PMO objektov.
- (2) Nove priključno merilne omarice je potrebo namestiti na vedno dostopnem in vidnem mestu.
- (3) Pridobiti si je potrebno ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za nov nizkonapetostni kabelski priključek-
- (4) Trase NN priključkov je potrebno določiti v sodelovanju z območno enoto Elektro Maribor d.d., OE Maribor z okolico in si pri njej pridobiti projektne pogoje in soglasje k projektni dokumentaciji.
- (5) Infrastrukturne elemente oz. tehnološke naprave z inštalacijami za izrabo sončne energije (sončni kolektorji, proizvodne naprave na sončno energijo) je dopustno nameščati na vse objekte.

15. člen
(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

Predvidena zazidava se priključi na obstoječe kabelsko ali telekomunikacijsko omrežje. Pri izgradnji notranje cestne mreže se predvidi položitev ustrezne cevne kanalizacije in priključkov do posameznih objektov.

VI. PARCELACIJA

16. člen
(parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je prikazan na karti Načrt parcelacije.
- (2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz načrta parcelacije.

VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN OHRANJANJE NARAVE

17. člen (kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni objektov ali območij kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja – lastnika zemljišča – investitorja - odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

18. člen (ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

VIII. VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN, OBRAMBA, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

19. člen (varstvo tal)

Pri gradnji objektov se zgornji, rodovitni sloj tal odstrani in deponira ločeno od nerodovitnih tal ter uporabi za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje kmetijskih zemljišč.

20. člen (varstvo površinskih voda)

- (1) Za vsako rabo vodnega dobra, ki presega meje splošne rabe, za rabo naplavin ali podzemnih voda je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z določbami veljavne področne zakonodaje.
- (2) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba v skladu z veljavnimi pravnimi podlagami pridobiti vodno soglasje pristojnega organa za upravljanje z vodami.
- (3) Za raziskavo podzemnih voda se pridobi dovoljenje za raziskave v skladu z veljavnimi pravnimi podlagami.
- (4) Vse komunalne odpadne vode, ki se iztekajo v površinske vode, je treba pred iztokom ustrezno prečistiti.

21. člen (varstvo vodnih virov in podtalja)

- (1) Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO II, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Fekalne odpadne vode se odvajajo v javno kanalizacijsko omrežje.
- (3) Padavinske vode iz obravnavanega območja se ponikajo, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- (4) Končni izkopi gradbene jame so dovoljeni več kot 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode, kar mora biti tekstualno in grafično jasno razvidno iz projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (5) Povozne in manipulativne površine morajo biti vodo nepropustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodo nepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

- (6) Namestititev toplotne črpalke voda – voda (geosonda, horizontalni kolektor,..) za potrebe ogrevanja stanovanjskih objektov ni dovoljena.
- (7) Izkopi gradbene jame previdenih objektov morajo biti najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode ter ponikovalnice 1,0 m nad koto najvišje gladine podzemne vode, ki je na podlagi izvedenega hidrogeološkega poročila HG01-2019, ki ga je izdelalo podjetje GEOLOGIKA, Vanja Bajde s.p., na nadmorski višini 259,12 metrov.

22. člen
(zbiranje odpadki)

- (1) Ločeno zbiranje odpadkov in odstranjevanje se ureja v skladu z določili veljavnih predpisov občine s področja ravnanja s komunalnimi odpadki.
- (2) Zbirna mesta za komunalne odpadke se uredijo na lastni gradbeni parceli na utrjeni površini in dostopna vozilom za odvoz.

23.člen
(varstvo pred požarom)

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost nastanka požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (2) Načrtovane stanovanjske stavbe se uvršča med požarno manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov. Obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta je elaborat «zasnova požarne varnosti».
- (3) Na ureditvenem območju OPPN poteka javno vodovodno omrežje. Na območju predvidenega posega (v bližini obravnavanih objektov v oddaljenosti manj kot 80 metrov) se nahaja zunanje hidrantni omrežje. Voda, potrebna za gašenje, se zagotavlja iz hidrantnega omrežja in s prevozom vode z gasilskimi vozili.
- (4) Stavbe morajo biti projektirana in grajena tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.
- (5) Intervencijska vozila bodo varno dostopala preko nove dovozne poti, ki se priključuje na regionalno cesto.

24. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Objekte se graditi v skladu s VI. stopnjo potresne intenzitete EMS in projektnim pospeškom tal 0,1 g.
- (2) Varstvo pred naravnimi nesrečami kot so toča, žled, snegolom, orkanski veter, nalivi ipd. se zagotavlja z ustreznim lociranjem posegov v prostor, z zmogljivim sistemom odvajanja padavinske vode in zasnovo ter izvedbo objektov. Za blaženje sile orkanskega vetra se ohranjajo in dopolnjujejo obstoječe gozdne in druge zelene (parkovne, drevoredi ipd.) površine.

IX. VAROVANJE ZDRAVJA

25. člen
(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

- (1) Pri graditvi objektov in drugih posegih v prostor je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka in Odloka o načrtu za kakovost zraka v Mestni občini Maribor.

- (2) Pri ogrevanju objektov in pripravi tople vode se z uporabo primernih ogrevalnih tehnologij in energentov zmanjšuje izpust toplogrednih plinov in drugih onesnaževal. Za ogrevanje objektov se prednostno uporabljajo čistejši energenti.

26. člen
(varstvo pred hrupom)

Območje OPPN se nahaja v III. coni varstva pred hrupom.

Viri hrupa ne smejo povzročiti čezmerne obremenitve območja s hrupom. Pri gradnji in obratovanju objektov, naprav in omrežij, se predvidijo ustrezni ukrepi za zmanjšanje vplivov hrupa na okolje v času gradnje in obratovanja.

27. člen
(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Gradnja objektov ali naprav, ki so vir elektromagnetnega sevanja (nadzemni ali podzemni vod za prenos električne energije, odprt oddajni sistem za brezžično komunikacijo), ne sme presegati obremenitev okolja, ki jih določajo veljavni predpisi s področja elektromagnetnega sevanja. Območje OPPN spada v I. območje varstva pred elektromagnetnim sevanjem.

X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

28. člen
(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN morajo investitorji pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Investitorji so dolžni plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo.
- (3) Investitorji so dolžni na lastne stroške naročiti projektno dokumentacijo in zgraditi manjkajočo komunalno, energetska in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

29. člen
(obveznosti v času gradnje)

- (1) Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave, jih zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode ter uskladiti vse posege v območje varovalnih pasov njihovih objektov in naprav.
- (2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo, delo pa organizirano tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal.
- (3) Pri odrikih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin.
- (4) V času gradnje imajo investitorji in izvajalci še dodatne obveznosti in sicer:
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala.
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,

- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
 - na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo in
 - po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.
- (5) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

30. člen
(faznost)

Po izgradnji prometne in komunalne infrastrukture je območje OPPN možno graditi etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota s priključki na infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami.

X. KONČNE DOLOČBE

31. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 3. člena tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16-popr., 9/17-popr. in 1/18).

32. člen
(vpogled OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor, na Uradu za komunalo, promet in prostor – v Sektorju za urejanje prostora, na Mestni četrti Studenci in na spletni strani www.maribor.si

33. člen
(veljavnost odloka)

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

Številka: 35005 - 31/2017 0301 04
Maribor, dne



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

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

dat: OPPN / Damiševo - del / gradivo za 2. obr. na MS
Številka: 35005 – 31/2017-26 0301 04
Maribor, 14. avgust 2019

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za del območja Studenci 11 P
(stanovanjsko območje v Damiševem naselju)**

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Širše območje Studencev se plansko ureja z Odlokom o dolgoročnem planu občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlokom o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07 in 36/07). Območje je namenjeno površinam za stanovanjsko gradnjo.

Območje se prostorsko ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17(popr)), ki za obravnavano območje obdelave določa obveznost izdelave podrobnega prostorskega načrta, v okviru katerega se bo načrtovala tudi ustrezna komunalna, prometna in energetska infrastruktura. Na podlagi OPPN bo omogočena izvedba investicijske namere. Vsebinske rešitve v OPPN so deloma podane v dokumentu Strokovne podlage za pričetek priprave OPPN za gradnjo stanovanjskih stavb na območju St11-P, OS ARHITEKTURA, Katarina Šaupel s.p., štev. 09/2017 z datumom december 2017.

Zemljišče je v naravi prazno in nepozidano, zato je lastnik podal pobudo za izdelavo podrobnega prostorskega načrta za to območje.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 62/17 ZUreP-2) in Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS št. 33/07 in sprem.) v povezavi z 273. členom ZUreP-2 ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07).

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 11 P – stanovanjsko območje v Damiševem naselju, je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi OPPN za del območja

Studenci 11-P objavljenim v Medobčinskem uradnem vestniku št. 3/2018), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba OS arhitektura Katarina Šauperl s.p., je odgovorni načrtovalec OPPN. Javna razgrnitev je potekala v času od 7. februarja 2019 do vključno 11. marca 2019, javna obravnava je bila 13. februarja 2019 v sejni sobi Mestne četrti Studenci. Mestni svet je brez pripomb sprejel osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 11 P – stanovanjsko območje v Damiševem naselju na 3. seji dne 11. marca 2019.

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

V času javne razgrnitve in javne obravnave so k navedenemu dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev prostorskega akta sta podali fizični osebi in so se nanašale bolj na postopek kot na vsebino. Stališča in pojasnila do pripomb je potrdil župan in so sestavni del gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

4. SPREMEMBE V PREDLOGU ODLOKA ZA DRUGO OBRAVNAVO

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

Na predlog investitorja se je dopolnil 8. člen z možnostjo umestitve bazenov za kopanje.

Na zahtevo Direkcije za vode sta bili dodani 6.in 7. točka 21. člena in sicer:

6. Namestitvev toplotne črpalke voda – voda (geosonda, horizontalni kolektor,..) za potrebe ogrevanja stanovanjskih objektov ni dovoljena.
7. Izkopi gradbene jame prdvidenih objektov morajo biti najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode ter ponikovalnice 1,0 m nad koto najvišje gladine podzemne vode, ki je na podlagi izvedenega hidrogeološkega poročila HG01-2019, ki ga je izdelalo podjetje GEOLOGIKA, Vanja Bajde s.p., na nadmorski višini 259,12 metrov.

Drugih sprememb odlok za drugo branje nima.


5. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja upoštevajoč faznost izgradnje po 30. členu odloka. Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. V skladu z 28. členom je investitor dolžan na lastne stroške zgraditi manjkajočo komunalno in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

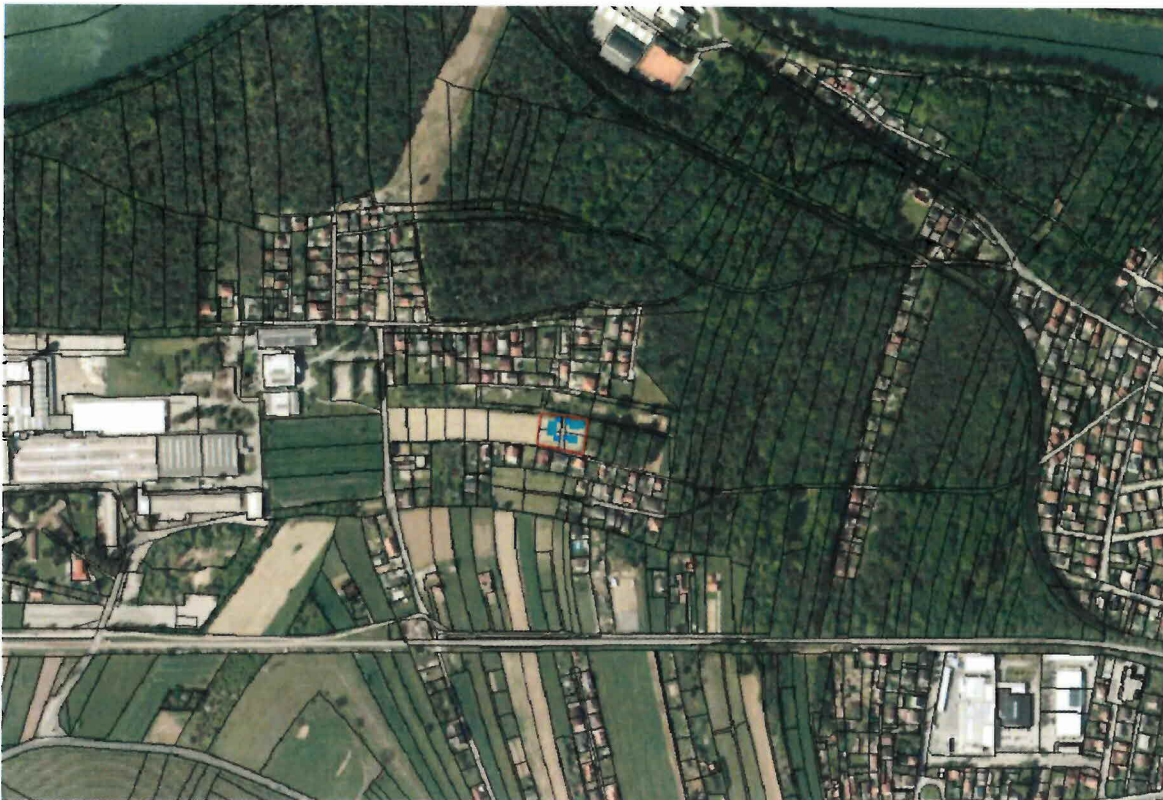
Pripravil:
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.
višji svetovalec



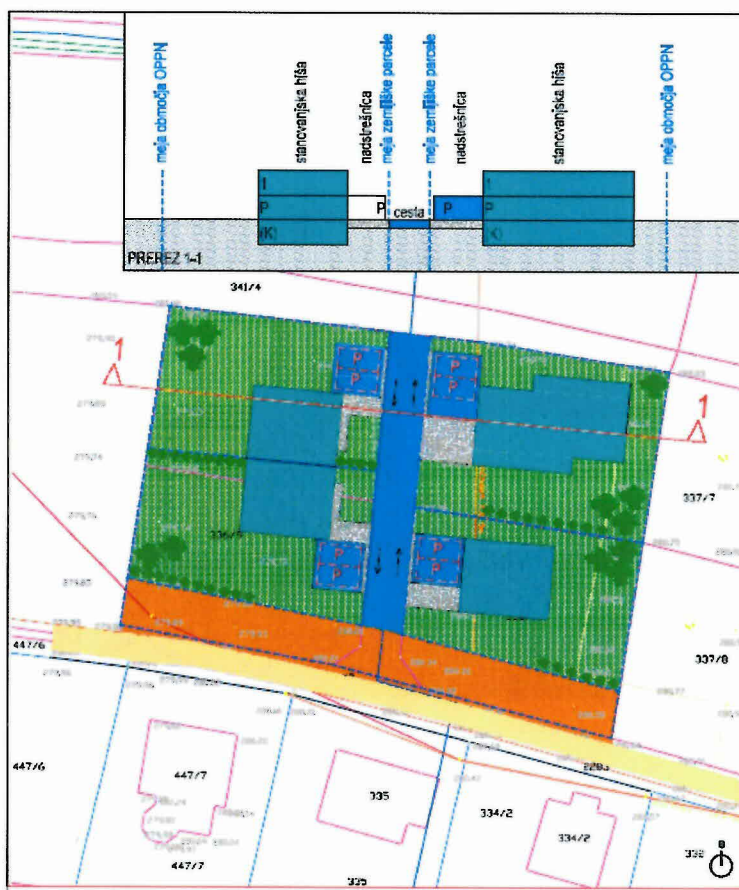
mag. Lidija KODRIČ VUK
vodja sektorja









PREGLEDNA SITUACIJA



UREDITVENA SITUACIJA



LEGENDA

-  meja novih zemljiških parcel
-  stanovanjska stavba
-  nadstrošnica
-  dovozna cesta
-  utrjena dovozna in dostopna površina
-  obstoječa občinska cesta
-  predvidena razširitev občinske ceste
-  zelenica
-  parkiršča 2,5 X 5 m
-  zelenje - grmovnice, drevesa

ANIMACIJE







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 OPPN ZA DEL OBMOČJA PPE STUDENCI 11-P STANOVANJSKO OBMOČJE V DAMIŠEVEM NASELJU

Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE Studenci 11-P – stanovanjsko območje v Damiševem naselju, je bil javno razgrnjeno od 7. februarja 2019 do vključno 11. marca 2019 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v prostorih Mestne četrti Studenci in deloma na spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava je bila 13. februarja 2019 v sejni sobi Mestne četrti Studenci.

Pripravljen izvedbenega prostorskega akta je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – družbo OS arhitektura Katarina Šaupertl s.p., pripravil stališča do pripomb, podanih v času javne razgrnitve. V času javne razgrnitve so bile podane naslednje pripombe.

Pripomba št. 1 (Mars invest d.o.o., Pri opekarni 2, Maribor)

Objekt na parceli št. 336/10 k.o. Studenci je zelo blizu parcelne meje na severni strani. Želeli bi, da je na najbližji točki najmanjši dovoljeni odmik od roba strehe 3 m do parcelne meje.

Stališče do pripombe št.1

Pripomba se upošteva.

Stanovanjski objekt na zemljiški parceli št. 336/10 k.o. Studenci se bo umestil v odmiku 3,00 od severnega roba zemljiške parcele. Nadstrešek za avtomobile bo od severnega roba parcele umaknjen 2,00 m.

Pripomba št. 2 (Danilo F. Križman, Jocova 36, Maribor)

Materiali za javno obravnavo niso bili dostopni na napisanem mestu in tudi gradiva, ki so bila dostavljena v papirni obliki niso bila v celoti dostopna na spletu. Zadnji dan javne razgrnitve je bil na dan obravnave OPPN na mestnem svetu.

Stališče do pripombe št.2

Pojasnilo

Vso gradivo je bilo v času javne razgrnitve na vpogled na Mestni občini Maribor, na Uradu za komunalo, promet in prostor - v prostorih Sektorja za urejanje prostora, Grajska 7 in v prostorih Mestne četrti Studenci, Šarhova 53a. Deloma pa tudi na spletni strani, saj zaradi tehničnih



zmožnosti vsega na spletu ni moč objaviti. V skladu s poslovnikom mestnega sveta, se prostorski odloki na mestnem svetu obravnavajo v prvem branju še v trajanju javne razgrnitve.

Pripomba št. 3 (Danilo F. Križman, Jocova 36, Maribor)

Območje obravnave je veliko le 2500 m², celotno območje St11 obsega 31,66 ha in se necelovito obravnava. Izdelana naj bi bila strokovna podlaga iz leta 2005, vendar je načrtovalec ni upošteval in je pripravil osnutek le na osnovi svoje strokovne podlage za ožje območje. To pa ne zagotavlja celovitost obravnave območja St11. V gradivu ni prikazane skladnosti s sprejetim lokacijskim načrtom za del PPE St11-P (MUV št. 3/07) v neposredni soseščini.

Stališče do pripombe št.3

Pojasnilo.

Za širše območje Damiševega naselja so bile izdelane strokovne podlage za PPE St-11P Damiševo naselje (Studenci) v Mariboru – načrtovalec Komunaprojekt Maribor z datumom avgust 2002. V teh strokovnih podlagah je bilo predlagano območje za pozidavo večstanovanjskih objektov, kar se je za del le-teh tudi omogočilo s sprejetjem Občinskega lokacijskega načrta za del PPE St11-P Damiševo naselje (MUV št. 3/07). Do realizacije lokacijskega načrta zaradi gospodarske krize, ki je sledila ni prišlo, se pa je zemljišče prodalo več lastnikom. Eden od njih je tudi naročnik tega manjšega OPPN, v pripravi so tudi izhodišča za pripravo OPPN širšega območja. Strokovne podlage iz leta 2002 so bile upoštewane v delu, ki je določal gradbeno mejo in v prometni navezavi na širše območje. Koncept se je zaradi individualne gradnje spremenil, enako bo tudi v nadaljevanju za območje, ki se še pripravlja.

Pripomba št. 4 (Danilo F. Križman, Jocova 36, Maribor)

Na javni obravnavi je bilo s strani naročnika podana izjava, da vsaj ene stavbe ne bo gradil, s tem se bo izognil načrtovani gostoti pozidave. Kako se bo preprečila napovedana zloraba načrtovanega, zato predlagam da se postopek sprejemanja OPPN prekine.

Stališče št. 4

Pojasnilo.

Z OPPN je opredeljeno število, velikost in oblika načrtovanih stavb ter opredeljena velikost in oblika posamezne zemljiške parcele, ki je načrtovana tako, da je omogočeno kvalitetno bivanje in oblikovanje zunanjih bivalnih površin. Prostorski akt ni upravna odločba, ki bi pogojevala izgradnjo določenega objekta, daje le možnost da se prostorska ureditev izvede po vnaprej določenih pogojih. O tem, ali se bo izvedla, pa odločajo lastniki zemljišč in investitorji avtonomno.

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

Številka: 35005 – 31/2017-23 0301 04
Maribor, 13. maj 2019

Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN

