



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

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

Številka: 35005-47/2017-14

Datum: 29.11.2019



**GMS – 179**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 10. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O  
OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL PPE  
TA 9 P V MARIBORU - *1. obravnava*

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora  
URBIS d.o.o. Maribor

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme odlok o spremembah in  
dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za  
del PPE Ta 9 P v Mariboru v prvi obravnavi ,

Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora

Številka: 35005-47/2017-14

Datum: 29.11.2019



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 10. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 9 P v Mariboru
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev 3. grafične priloge – ureditvena situacija

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja		29.11.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada		2.12.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):		/		
Dodatni pregled na predlog pripravljavca		/		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana	2.12.2019	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	2.12.2019	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal direktor MU	Boris Železnik	Kabinet župana	2.12.2019	
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		

Na podlagi 125. člena v povezavi s 119. in 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji..... redni seji dne..... sprejel

## **ODLOK**

### **O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL PPE TA 9-P V MESTNI OBČINI MARIBOR**

#### **(dopolnjen osnutek)**

#### **1. člen**

V besedilu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 9 P v Mariboru (MUV, št. 17/10, spremembe in dopolnitve MUV št. 14/13) se na koncu 1. člena doda besedilo, ki se glasi: »Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo na severovzhodni, vzhodni in južni del območja.«

#### **2. člen**

Doda se 2.b člen, ki se glasi:

»2. b člen

(sestavni del sprememb in dopolnitev OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN vsebujejo besedilo, kartografski del ter obvezne priloge.«

#### **3. člen**

Na koncu 3. člena se doda besedilo, ki se glasi:

»Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelala družba Urbis, d.o.o., Maribor, pod številko projekta 2017/SD OPPN-061.«

#### **4. člen**

Doda se 4.b člen, ki se glasi:

»4. b člen

(območje sprememb in dopolnitev OPPN in opis ureditve)

Območje sprememb in dopolnitev OPPN zajema naslednje parcelne št.: 297/55, 297/54, 297/53, 297/60, 297/59, 238/9, 247/2, 239/2, 239/1, 238/10, 239/5, 239/4 vse k.o. Spodnje Radvanje. Velikost območja meri cca 13.140 m<sup>2</sup>. Predvidena je gradnja poslovne stavbe s pripadajočo komunalno in prometno infrastrukturo.«

#### **5. člen**

V 6. členu se v poglavju »Umestitev v prostor« prvi stavek spremeni tako, da se glasi:

»Predvidena je izgradnja poslovno trgovskega objekta, z garažo v kletni etaži (objekt 1) in izgradnja poslovnega objekta (objekta 2).«

Zadnji stavek v tem poglavju se črta.

#### **6. člen**

V 7. členu se v poglavju »Velikost in zmogljivost objektov« besedilo osmega in devetega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»Objekt 2 je lociran v jugovzhodnem delu območja sprememb in dopolnitev OPPN, ob podaljšku Ulice Eve Lovše. V kartografski prilogi je zarisani tloris stavbe načelen (velikost, oblika) in se lahko spremeni znotraj prikazane gradbene meje.

Etažnost objekta je: severni del največ K+P+10, južni del največ K+P+1.

Pritličje je preko parterja z nadstreškom odprto navzven. S tem je zagotovljena povezanost stavbe z okolico in je odprta do uporabnikov.

Kletna etaža (K) je namenjena parkiranju. Svetla višina garažne etaže je 2,5 m. Je kompleksne oblike in se prilagaja zemljiški parceli ter prometnemu režimu parkiranja. Razteza se pod objektom ter seže izven gabarita pritličja in nadstropij stavbe. Dostop je predviden po uvozno izvozni rampi, notranjih vertikalnih komunikacijah in zunanjih stopniščih, namenjenih prvenstveno evakuacijskim izhodom. Garažna rampa služi tudi kot evakuacijski izhod z ločenim peš koridorjem. Možna je izgradnja več kletnih etaž.«

V poglavju »Zunanja podoba objektov«, se v podpoglavju »Fasade« besedilo drugega in tretjega odstavka nadomestita z besedilom, ki se glasi:

»Fasada objekta 2 je zasnovana kot kombinacija več tipov fasad (prezračevalna fasada iz kompaktnih plošč, panelna fasada, zastekljena fasada).«

V podpoglavju »Strehe objektov« se besedilo razdelkov »Streha objekta 2« in »Streha objekta 3« spremeni tako, da se glasi:

»Streha objekta 2 je izvedena kot ravna streha z minimalnim naklonom. Priporoča se izvedba intenzivno ali ekstenzivno ozelenjene strehe.«

V poglavju »Zunanja ureditev« se besedilo petega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»V severovzhodnem delu območja se uredijo parkirišča, ki jih je dovoljeno opremiti z električnimi polnilnicami in na območju, ki je grafično opredeljeno, delno nadkriti z nadstrešnicami, kar se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji. Ob Ulici Eve Lovše se uredi drevored.«

## **7. člen**

V 9. členu se za enajsto dodajo nova dvanajsta, trinajsta in štirinajsta alineja, ki se glasijo:

- »parkiranje se zagotovi na zunanjih parkirnih površinah in v podzemni garaži. Natančno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji v skladu z veljavnimi normativi;
- dostop do podzemne garaže in parkirnih površin za objekt 2 je načrtovan iz Ulice Eve Lovše;
- na SV strani območja je potrebno zagotoviti interventno pot do območja gasilske brigade in reševalne postaje.«

## **8. člen**

V 10. členu se v poglavju »Odvod odpadnih vod« na koncu prvega odstavka doda novo besedilo, ki se glasi:

»Ponikovalnice morajo biti locirane izven povoznih površin. Celoten kanalizacijski sistem mora biti izveden v skladu z veljavnimi predpisi.«

V poglavju »Vročevodno omrežje« se za v drugem stavku briše pika in doda besedilo:

»in ga je potrebno delno prestaviti.«

## **9. člen**

V 12. členu se v poglavju »Varstvo voda« besedilo drugega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»Vse odpadne vode iz območja je potrebno voditi preko ustrezno dimenzionirane kanalizacije. Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječi kanalizacijski sistem, padavinske odpadne vode iz parkirišč se prečistijo na ustrezno dimenzioniranih standardiziranih lovilcih olj (SIST EN 858-2).«

## **10. člen**

Besedilo 13. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»13.člen

### **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Območje SD OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica ter erozivnost in plazovitost terena. V širšem območju SD OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.



Obraunavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

### **Varstvo pred požarom**

Območje SD OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Voda, potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavce vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja SD OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora biti prilagojeno tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.«

### **11. člen**

V 15. členu se v poglavju »Odstopanje pri načrtovanju objektov« šesti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Odstopanje od zarisanih tlorisnih dimenzij objekta 2 je možno znotraj zarisane območja gradbene meje.«

### **12. člen**

(vpogled v SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN so na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet, okolje in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Tabor in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

### **13. člen**

(uveljavitev odloka)

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

Številka: 35005-47/2017

Maribor, dne 29. novembra 2019

Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN



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

---

Številka: 35005-47/2017-13  
Datum: 29.11.2019

## **O B R A Z L O Ź I T E V O D L O K A**

### **O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL PPE TA 9-P V MESTNI OBČINI MARIBOR**

#### **1. PODLAGA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA**

Izvedbeni prostorski akt velja za območje, ki se nahaja na desnem bregu reke Drave, ob Ulici Eve Lovše, v območju med Ljubljansko cesto, Jadransko cesto in Cesto proletarskih brigad. Območje sprememb in dopolnitev OPPN se nahaja v jugovzhodnem delu območja veljavnega prostorskega načrta, južno in vzhodno od trgovskega centra Mercator, kjer je bila predvidena izgradnja pritličnega poslovnega objekta (objekt 2), severovzhodno od njega parkirišča in zahodno od njega ureditev parka. Do izvedbe teh določil v prostoru ni prišlo.

Pravna podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega 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. 2/2018, 15/2019). Območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele v k.o. Spodnje Radvanje (678): 297/55, 297/54, 297/53, 297/60, 297/59, 238/9, 247/2, 239/2, 239/1, 238/10, 239/5, 239/4. Velikost območja sprememb in dopolnitev OPPN je cca 13 140 m<sup>2</sup>.

Družba URBIS d.o.o. iz Maribora je spremembe in dopolnitve OPPN pripravila na osnovi strokovnih podlag, ki jih je pod št. 424219 izdelal Komunaprojekt d.d. v aprilu 2019.

Dopolnjeni osnutek sprememb in dopolnitev OPPN bo javno razgrnjen v času od 11. decembra 2019 do 13. januarja 2020 na Uradu za komunalo, promet in prostor – v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v Mestni četrti Tabor in na spletni strani MO Maribor. Javna obravnava bo dne 18. decembra 2019 v prostorih Mestne četrti Tabor.

### 3. OPIS PREDLAGANIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV

Pobudnik, lastnik in investitor želi na obravnavanem območju, ki je predmet sprememb in dopolnitev OPPN (krajše SD OPPN) umestiti nov objekt z zunanjo ureditvijo, parkirnimi in prometnimi površinami in vso pripadajočo energetske in komunalno infrastrukturo. Namesto pritličnega poslovnega objekta se načrtuje gradnja poslovnega objekta z 10 etažami. Zahodno od objekta ostane parkovna ureditev. Pod objektom in delom zunanjega parkirišča ob parkovni površini, se predvidi garaža. V severovzhodnem delu novo načrtovane ureditve se na novo predvidi uvoz v garažo in se uredi nivojsko parkiranje, tudi na območju, kjer je bil po veljavnem OPPN predviden objekt 3. Umestitev novo predvidenega objekta pomeni prilagajanje okoliški zgrajeni strukturi stavb v širšem urbano-morfološkem kontekstu.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo novega objekta z vso potrebno zunanjo ureditvijo,
- gradnjo potrebne prometne infrastrukture,
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Objekt je zasnovan kot prepoznavna dominantna v prostoru. Volumen je subtilno členjen zaradi česar ima lastno identiteto in vizualno prepoznavnost. Tlorisna zasnova objekta je fleksibilna, ki jo omogoča skeletna zasnova konstrukcije. Globina obodnega prostora v nadstropjih namenjen za pisarne (delovna mesta) ali druge prostore je cca. 6,0 m kar zagotavlja primerno naravno osvetlitev in različne velikosti prostorov. Pritličje je preko parterja z nadstreškom odprto navzven. S tem je zagotovljena povezanost stavbe z okolico in je odprta do uporabnikov. Etažnost objekta je v delu K + P + 2, v delu K + P + 10.

Kletna etaža (K) je namenjena parkiranju. Je kompleksne oblike in se prilagaja zemljiški parceli ter prometnemu režimu parkiranja.

Oblika zemljiške parcele celotnega projekta je v obliki črke L in poteka pravokotno od Ljubljanske ulice in do Ceste proletarskih brigad. Na zemljišče so predvideni trije prometni dostopi. Na vsakem kraku po eden in glavni dostop v garažo ter dostavno servisno cesto. Območje proti Ljubljanski cesti je namenjeno zeleni parkovni ureditvi. Programsko upošteva določila trenutno veljavnega OPPN in predstavlja skupno zeleno oazo med intenzivno in urbano rabo. Pred stavbo je večja tlakovana površina in predstavlja parter stavbe v obliki odprtega trga. Delno je pokrit z nadstrešnico pod katero je načrtovan tudi gostinski vrt. Proti Cesti proletarskih brigad na SV je manjši poslovni park in v nadaljevanju parkirišče. Ozelenjeno je z drevesi, grmovnicami, zelenico... V sklopu ureditve okolice se zajame urbana parkovna oprema, razsvetljava in označevalni oz. usmerjevalni elementi.



















Pripravila:

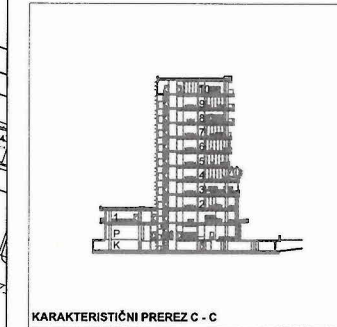


mag. Lidija KODRIČ VUK  
vodja sektorja



LEGENDA PREDVIDENIH SPREMENB IN DOPOLNITEV:

-  OBSTOJEČI OBJEKT TRGOVSKI CENTER MERCATOR
-  MEJA OBMOČJA SPREMENB IN DOPOLNITEV OPPN
-  POSLOVNI OBJEKT ETAŽNOSTI K+P+1
-  POSLOVNI OBJEKT ETAŽNOSTI K+P+10
-  NADSTREŠNICA
-  OBMOČJE PODZEMNE ETAŽE - GARAŽE
-  VHODI V OBJEKT
-  UVOZI/IZVOZI V GARAŽNI OBJEKT
-  PROMETNE POVRŠINE
-  PARKIRNE POVRŠINE
-  PLOČNIKI
-  TLAKOVANE, PEŠ, INTERVENTNE POVRŠINE, DOSTAVA
-  ZELENICA
-  DREVEŠA
-  OZNAKA OBJEKTA
-  PARKIRNI PROSTOR ZA INVALIDE
-  GRADBENA MEJA
-  OZNAKA PREREZA

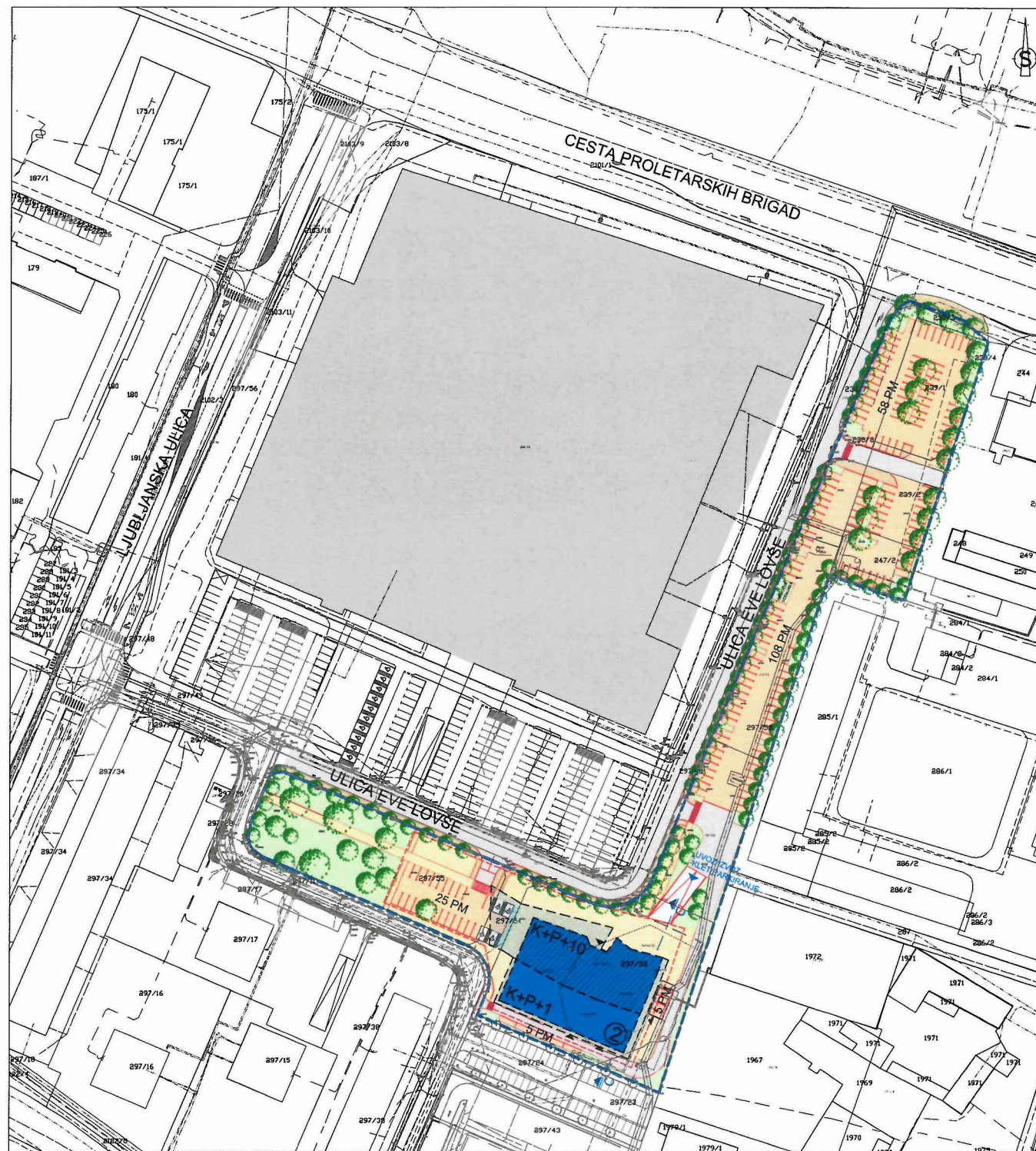


KARAKTERISTIČNI PREREZ C - C

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE TA 9 V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosodnjimi območji ZAZIDALNA SITUACIJA S KARAKTERISTIČNIM PREREZOM C - C
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MRB INVESTICIJE, GRADBENIŠTVO, TRGOVANJE IN STORITVE D.O.O., OB POLENI 31, 2230 LENART V SLOVENSKEH GORICAH
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A
ŠT. PROJEKTA:	2017/SDOPPN-061
DATUM PROJEKTA:	NOVEMBER 2019
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	<b>4</b>





**ODLOK O  
OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU  
ZA DEL PPE Ta 9 P  
- neuradno prečiščeno besedilo -**

**I. UVODNE DOLOČBE**

1. člen  
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del PPE Ta 9 P (v nadaljevanju OPPN), ki leži na območju med Cesto Proletarskih brigad na severu, Ljubljansko ulico na zahodu, dovozno ulico na jugu ter obstoječo poslovno pozidavo na vzhodu. OPPN določa prostorske ureditve, umestitve načrtovanih ureditev v prostor, umestitev gospodarske javne infrastrukture, rešitve v zvezi z varovanjem okolja in naravne ter kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, parcelacije in etapnost izvedbe.

Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo na severovzhodni del zgoraj opisanega območja.

Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo na severovzhodni, vzhodni in južni del območja.

2. člen  
(vsebina podrobnega načrta)

**I. SPLOŠNI DEL**

**II. BESEDILO ODLOKA**

**III. KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI:**

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Izsek iz kartografske dokumentacije Prostorskega plana Mestne občine Maribor z mejo OPPN  | M - 1 : 5000   |
| 1.1 Izsek iz Sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin Dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986-2000 in prostorskih sestavin Družbenega plana mesta Maribor za obdobje 1986-1990 v letu 2009 za del območij PPE Ra6-Z »Pohorske livade« in PPE Ta9-P »Talis«) – Karta 8: Zasnova namenske rabe prostora | M - 1 : 12 500 |
| 2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem  | M - 1 : 1000   |
| 3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji na DOF   | M - 1 : 5000   |
| 4. Zazidalna situacija s karakterističnimi prerezi   | M - 1 : 1000   |
| 5. Funkcionalno oblikovalski pogoji  | M - 1 : 1000   |
| 6. Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo   | M - 1 : 1000   |
| 7. Prometno tehnična situacija   | M - 1 : 1000   |
| 8. Načrt parcelacije   | M - 1 : 1000   |

**IV. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI**

**V. SEZNAM PRILOG PODROBNEGA NAČRTA**

1. Seznam nosilcev urejanja prostora – smernice in mnenja
2. Povzetek za javnost
3. Seznam strokovnih podlag

2 a. člen  
(sestavni del sprememb in dopolnitev OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN vsebujejo besedilo, kartografski del ter obvezne priloge.«



## 2. b člen

(sestavni del sprememb in dopolnitev OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN vsebujejo besedilo, kartografski del ter obvezne priloge

## 3. člen

(načrtovalec prostorskega akta)

Občinski podrobni prostorski načrt za del PPE Ta 9 P je izdelalo podjetje URBIS d. o.o. Maribor, Jezdarska ul. 3, Maribor, številka naloge 2008/OPPN-038.

Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE Ta 9 P (MUV št. 17/2010; v nadaljnjem besedilu: spremembe in dopolnitve OPPN). je izdelala družba Urbis, d.o.o., Maribor, pod številko projekta 2012/OPPN-009.

**Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelala družba Urbis, d.o.o., Maribor, pod številko projekta 2017/SD OPPN-061.**

## II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

### 4. člen

(območje podrobnega načrta in opis ureditev)

Območje OPPN zajema severno zahodni in osrednje-zahodni del prostorsko planske enote Ta 9 P. Leži med cesto Proletarskih brigad na severu, Ljubljansko ulico na zahodu, delom nove pozidave na jugu in objekti Telekom, Mariborskega vodovoda in gasilskega doma na vzhodu.

Obsega naslednje parcele v katastrski občini Spodnje Radvanje:

2103/8, 236/6, 2103/10, 238/6, 238/7, 238/8, 2103/11, 297/48, 297/49, 297/50, 297/51, 297/52, 297/53, 297/54, 297/55, 297/56, del Ljubljanske ulice parc. 2101/1, parc. 2103/9, 238/8, 239/1, 239/2, 239/3, 239/4, 247/2.

Velikost območja je 59 092 m<sup>2</sup>.

Na območju OPPN je predvidena gradnja nakupovalnega centra, z garažo v kletni etaži (objekt 1) in poslovnega objekta (objekt 2) z vso pripadajočo komunalno in prometno infrastrukturo.

### 4. a člen

(območje sprememb in dopolnitev OPPN in opis ureditve)

Območje sprememb in dopolnitev OPPN se nahaja na naslednjih parcelnih št.: 238/9, 239/1, 239/2, 239/5, 247/2, 297/59, vse k.o. Spodnje Radvanje. Velikost zemljišča območja meri 4.900 m<sup>2</sup>. Predvidena je gradnja poslovne stavbe in nadstrešnice za parkiranje in cenitev vozil s pripadajočo komunalno in prometno infrastrukturo.

### 4. b člen

(območje sprememb in dopolnitev OPPN in opis ureditve)

Območje sprememb in dopolnitev OPPN zajema naslednje parcelne št.: 297/55, 297/54, 297/53, 297/60, 297/59, 238/9, 247/2, 239/2, 239/1, 238/10, 239/5, 239/4 vse k.o. Spodnje Radvanje. Velikost območja meri cca 13.140 m<sup>2</sup>. Predvidena je gradnja poslovne stavbe s pripadajočo komunalno in prometno infrastrukturo.

## III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

### 5. člen

(vpliv in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji)

Ureditveno območje OPPN je prikazano v grafičnih načrtih.

Območje pozidave se nahaja na prostih (nepozidanih) površinah jugo-vzhodno od križišča Ceste proletarskih brigad (GI-1) in Ljubljanske ulice. Cesta proletarskih brigad povezuje kot štiripasovnica prostor ptujske vpadnice in južne mariborske vpadnice s prostorom Studencev, preko katerega se navezave nadaljujejo na Koroški most in naprej proti severozahodu.

Ljubljanska ulica v tem predelu povezuje prostor mestnega, večstanovanjskega značaja z nepozidanim zelenim prostorom, Betnavskim gozdom in v nadaljevanju proti jugu s kmetijskimi površinami.

Dostopnost do območja se vrši s Ceste proletarskih brigad in Ljubljanske ulice. Dovoz do objektov, v kletne etaže in dostopi se vršijo s predvidene ceste A in podaljška ulice Eve Lovše.

V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven ureditvenega območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

## 6. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

### *Umestitev v prostor*

Predvidena je izgradnja poslovno trgovskega objekta, z garažo v kletni etaži (objekt 1) in izgradnja dveh poslovnih objektov (objekta 2 in 3).

**Objekt 1** je lociran južno od Ceste proletarskih brigad in sledi gradbeni liniji objektov ob Cesti proletarskih brigad in Ljubljanski ulici.

**Objekt 2** je lociran na jugo vzhodnem delu območja OPPN.

**Objekt 3** je lociran vzhodno od objekta 1, v gradbeni liniji ob Ulici Proletarskih brigad. Južno od objekta 3 se umesti nadstrešnica za avtomobile.

*Vrste dopustnih dejavnosti (povzeto iz Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti, Ur.l. RS št. 69/2007):*

- G) Trgovina;
- I) Gostinstvo,
- J) Informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- K) Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L) Poslovanje z nepremičninami,
- M) Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnost,
- N) Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- P) Izobraževanje,
- Q) Zdravstvo in socialno varstvo,
- R) Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
- S) Druge dejavnosti.

*Vrste dopustnih gradenj (velja tudi za objekte, grajene na osnovi tega OPPN) :*

- gradnje novih objektov,
- spremembe dejavnosti,
- adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
- 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,
- nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov - vendar v skladu s pogoji iz tega odloka,
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z 8. členom tega odloka.



### *Vrste dopustnih objektov*

Večstanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, nezahtevni in enostavni objekti, objekt transportne infrastrukture, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, v skladu z določili odloka.

### 7. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

*Dimenzija in umestitev objektov v prostor je prikazana na grafičnih načrtih št. 4 in 5.*

### *Velikost in zmogljivost objektov*

Tlorisni in višinski gabarit je razviden iz grafičnih načrtov.

**Objekt 1** je lociran južno od Ceste proletarskih brigad in sledi gradbeni liniji objektov ob Cesti proletarskih brigad in Ljubljanski ulici. Večji del objekta proti jugu je etažnosti K+P, do max. višine 8,0 m.

Ob Cesti proletarskih brigad je ožji aneks poslovnega objekta, ki je višinsko členjen v tri objekte, tri stolpiče, enakih etažnosti. Vsi trije stolpiči aneksa so višine 3 nadstropja, do višine 18,20 m od 0.00 točke, naslonjeni so na visoko pritličje. Možna je postavitve stolpičev v previsu, kolikor to dovoljuje konstrukcija.

Glavni vhod je organiziran na južnem delu objekta. Na vogalu objekta je predviden manjši trg - ploščad.

Dostava za potrebe dejavnosti je predvidena ob vzhodnem delu objekta.

Dovoz do dostavnih površin je načelen, natančneje se njegova lokacija določi v projektni dokumentaciji.

Vhodi v aneks so predvideni s severne strani, ob Cesti proletarskih brigad.

Parkiranje je predvideno v kletni etaži-garaži in na nivoju ulice na jugu objekta ter po potrebi tudi vzhodno od objekta 1.

**Objekt 2** je lociran v jugo-vzhodnem delu območja OPPN ob podaljšku Ulice Eve Lovše, kjer z zemljiščem meji na parcele obstoječih objektov. Objekt je pritličen, max. višine do 4.80 m in je namenjen za poslovne dejavnosti. Parkiranje je nivojsko, vzhodno in severno od objekta.

~~**Objekt 3** je lociran na vzhodni strani centra Mercator, ob Ulici proletarskih brigad in je etažnosti K + P + 4. Tlorisni gabariti objektov so razvidni iz grafičnih prilog. Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov kot so zarisani in posledično odstopanje od zarisanih količbenih točk objektov. Fasada objekta ob Ulici proletarskih brigad mora biti mestotvorna. V kletni stavbe so predvidena parkirišča, v delu pritličja manjša kavarna, preostale površine so namenjene pisarnam, predavalnici in spremljajočim prostorom. Parkiranje je zagotovljeno v kletni in na območju južno od stavbe. Predvidenih je skupno 116 PM, kar zadošča kriteriju 1PM/30 m<sup>2</sup> neto površine. Dovoz do območja je urejen na zahodu iz Ljubljanske ulice in na severu iz Ulice proletarskih brigad. Južno od poslovne stavbe ostaja cestna povezava (dovoz) do gasilskega doma. Načrtovani objekt ne sme ovirati ali zapreti intervencijskih uvozov in izvozov. Na južni strani omenjenega dovoza do gasilskega doma je locirana nadstrešnica s parkirnimi prostori (4 — 6 PM služi tudi cenitvi vozil). Vzhodno od nadstrešnice in na jugu območja so predvidena nivojska parkirišča.~~

Objekt 2 je lociran v jugovzhodnem delu območja sprememb in dopolnitev OPPN, ob podaljšku Ulice Eve Lovše. V kartografski prilogi je zarisani tloris stavbe načelen (velikost, oblika) in se lahko spremeni znotraj prikazane gradbene meje.

Etažnost objekta je: severni del največ K+P+10, južni del največ K+P+1.

Pritličje je preko parterja z nadstreškom odprto navzven. S tem je zagotovljena povezanost stavbe z okolico in je odprta do uporabnikov.

Kletna etaža (K) je namenjena parkiranju. Svetla višina garažne etaže je 2,5 m. Je kompleksne oblike in se prilagaja zemljiški parceli ter prometnemu režimu parkiranja.



Razteza se pod objektom ter seže izven gabarita pritličja in nadstropij stavbe. Dostop je predviden po uvozno izvozni rampi, notranjih vertikalnih komunikacijah in zunanjih stopniščih, namenjenih prvenstveno evakuacijskim izhodom. Garažna rampa služi tudi kot evakuacijski izhod z ločenim peš koridorjem. Možna je izgradnja več kletnih etaž

*Zunanja podoba objektov*

**Fasade ;**

**Fasade objekta 1:**

Fasade poslovnega dela objekta so pretežno kontaktne toplotno izolativne z zaključnim tankoslojnim ometom, delno iz alu kovinskih panelov, ali podobno, vse v svetlih belih zadržanih tonih. Fasade trgovskega centra so členjene v horizontalnem, (ev. v vertikalnem ritmu), v pretežni meri izvedene iz alu kovinskih panelov, v zadržanih svetlih belih tonih, z vmesnimi zasteklitvami. Kot alternativa alu panelom so možne izvedbe fasad iz betona, vse v skladu z idejnim projektom (studio Kalamar, 10. marec 2010), ki je sestavni del tega OPPN.

**Fasade objekta 2;**

~~So kontaktne, toplotno izolativne z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljene, lahko tudi v izvedbi alu kovinskih panelov v svetlih tonih.~~

~~Fasada objekta 3 mora biti mestotvorna.~~

**Fasada objekta 2 je zasnovana kot kombinacija več tipov fasad (prezračevalna fasada iz kompaktnih plošč, panelna fasada, zastekljena fasada).**

**Strehe objektov;**

**Streha objekta 1;**

Streha nad poslovnim delom objekta je ravna obrnjena z zaključnim slojem (Sika ali podobno)

Streha objekta nad pritličnim delom trgovskega objekta je ravna, s potrebnim naklonom. Zaradi svetlobnih kupol in objektov, ki obdajajo moteče strojne naprave nad streho, je streha členjena na posamezne segmente, in je intenzivno ozelenjena. Natančno število kupol, oblika in višina teh se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

**Streha objekta 2:**

~~Streha objekta 2 je ali ravna obrnjena toplotno izolativna streha, ali streha z manjšim naklonom.~~

~~Streha objekta 3 je ravna ali z minimalnim naklonom.~~

**Streha objekta 2 je izvedena kot ravna streha z minimalnim naklonom. Priporoča se izvedba intenzivno ali ekstenzivno ozelenjene strehe.**

Predvidi se energetske učinkovite stavbe.

Vhodi v objekte so zarisani načelno, natančno se opredelijo v projektni dokumentaciji.

*Lega objektov je prikazana v grafičnih načrtih.*

*Zunanja ureditev*

Podrobnejše urbanistične usmeritve za ureditev odprtih površin znotraj območja obdelave so prikazane v grafičnem načrtu – št. 4 »Zazidalna situacija s karakterističnimi prerezi«.

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program predvidenega poslovno trgovskega kompleksa.

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.

Za razbijanje monotonosti večjih tlakovanih površin je priporočena uporaba različnih vrst tlakov. Predvidena je zasaditev ustreznih drevesnih vrst, ki se jim mora zagotoviti ustrezno količino zemljine.

~~Južno od dovozne ceste do gasilskega doma se uredijo parkirišča, delno pod nadstrešnico. Ob ograji proti vzhodu je predvidena intenzivnejša zasaditev kot vizualna bariera. Ob dovozni cesti A je predvidena zasaditev drevoreda.~~

V severovzhodnem delu območja se uredijo parkirišča, ki jih je dovoljeno opremiti z električnimi polnilnicami in na območju, ki je grafično opredeljeno, delno nadkriti z nadstrešnicami, kar se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji. Ob Ulici Eve Lovše se uredi drevored.

Na južni strani podaljška Ulice Eve Lovše se predvidi ureditev parkovne površine, ki deluje kot tampon – uravnava napetosti dveh programov različnih dinamik.

Na obeh lokacijah uvozov/izvozov (podaljšek Ulice Eve Lovše) na obodne prometnice se predvidita tržni površini, ki naj se s kvalitetno površinsko obdelavo in urbano opremo (tudi urbano plastiko) povežeta z ritmom sekvenc polnega in praznega prostora, ki je v urbani zasnovi širšega območja tako uspešno prisoten.

Natančna ureditev in oprema odprtih površin se predvidi v projektni dokumentacije, rešitve v OPPN so le načelne.

*Velikost in oblika gradbene parcele je določena v grafičnem načrtu – karta št. 8 »Načrt parcelacije«.*

#### 8. člen

(usmeritve glede nezahtevnih in enostavnih objektov)

Dovoljeni so naslednji nezahtevni objekti:

škarpe in podporni zidovi, pomožni infrastrukturni objekti, začasni objekti namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, spominska obeležja, objekti za oglaševanje (samo na funkcionalnem zemljišču predvidenih objektov in za namene le-teh).

Dovoljeni so naslednji enostavni objekti:

objekti za lastne potrebe (nadstrešek, utrjena dvorišča), pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja), začasni objekti (odprt sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom), urbana oprema (vodnjak, okrasni bazen, otroško igrišče).

### **V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### 9. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Za potrebe predmetne pozidave je potrebno izgraditi in rekonstruirati naslednje:

- izgraditi podaljšek Ulice Eve Lovše in cesto A v celotni dolžini cca 350,00 m,
- izgraditi nov priključek po prometnem režimu desno-desno na Cesto proletarskih brigad,
- ob južni strani Ceste proletarskih brigad, zahodno in vzhodno od novega priključka izgraditi izključevalni vozni pas v skupni dolžini cca 110,00 m in vključevalni vozni pas v dolžini cca 35,00 m do platoja pred gasilskim domom. Premakniti je tudi zelenico, kolesarsko stezo in pločnik,
- izgraditi nivojske parkirne površine ob severni strani obstoječe in podaljšane Ulice Eve Lovše, oz. nove ceste A,
- rekonstruirati obstoječe križišče Ljubljanske ulice in Ulice Eve Lovše tako, da bo na Ljubljanski ulici iz severne in južne strani označen ločen levo-zavijalni pas. Dograditi je še avtobusno postajališče ob vzhodni strani Ljubljanske ulice, neposredno za priključkom Ulice Eve Lovše, severno od le-te. Južni del Ljubljanske ulice ostane nespremenjen,
- obstoječi odsek Ulice Eve Lovše v dolžini cca 60,00 m je dograditi na severno stran tako, da bo na tem odseku tudi ločen levo-zavijalni pas. Obstoječi priključek interne dovozne poti iz južne strani (neposredno ob zahodni strani obstoječega objekta) je dodatno opremiti s prometnim znakom PZ II – 45.1 (obvezna smer - desno),



- obstoječi južni del dovozne ceste Ulice Eve Lovše za potrebe obstoječe pozidave v dolžini cca 125,00 m je možno prometno – tehnično preurediti v cono umirjenega prometa, namenjeno stanovalcem, dostavi in intervenciji,
- skladno z rezultati prometne analize za celotno območje je potrebno križišče Ljubljanske ulice z Ulico Eve Lovše s cesto ob Betnavskem gozdu, opremiti s semaforso napravo in jih medsebojno povezati ter uskladiti s semaforjem v križišču Ceste proletarskih brigad in Ljubljanske ulice,
- dostava za potrebe objekta je predvidena preko novega priključka iz Ceste proletarskih brigad po novi cesti A, z dovozom na poseben plato, neposredno ob vzhodni strani objekta,
- predvidena je ureditev čelnih nakladalnih ramp s sistemom vzvratnega postavljanja ter izvozom preko južnega priključka na cesto A ter vključitvijo na Cesto proletarskih brigad,
- nakladalne rampe je možno v ustrezni širini nadkriti z nadstrešnico (prikazana v grafičnem načrtu), ki mora biti vsaj 4,50 m nad koto platoja.
- **parkiranje se zagotovi na zunanjih parkirnih površinah in v podzemni garaži. Natančno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji v skladu z veljavnimi normativi;**
- **dostop do podzemne garaže in parkirnih površin za objekt 2 je načrtovan iz Ulice Eve Lovše;**
- **na SV strani območja je potrebno zagotoviti interventno pot do območja gasilske brigade in reševalne postaje.**

#### 10. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

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).

#### *Oskrba z vodo*

Za zagotovitev vodooskrbe in požarne zaščite je potrebno zgraditi ustrezen vodovodni cevovod med obstoječim vodovodom v Cesti proletarskih brigad in Ulici Eve Lovše. Cevovod se predvidi v vzhodni dostopni cesti.

Do posameznih objektov se izvedejo novi, ustrezno dimenzionirani priključki.

Požarna zaščita je zagotovljena z zunanjim hidrantnim omrežjem.

#### *Odvod odpadnih vod*

Odvod odpadnih vod se zagotovi z izgradnjo ustreznega kanalizacijskega omrežja. Predvidi se ločen sistem odvodnje. Meteorne odpadne vode iz strešin in utrjenih površin se lokalno ponikajo. Meteorne vode iz parkirišč je potrebno predhodno očistiti na ustrezno dimenzioniranih standardiziranih lovilcih olj (SIST EN 858-2). **Ponikovalnice morajo biti locirane izven povoznih površin. Celoten kanalizacijski sistem mora biti izveden v skladu z veljavnimi predpisi.**

Fekalne odpadne vode se navežejo na obstoječ kanalizacijski sistem v okoljskih cestah in na južnem delu načrtovane cone.

#### *Elektro energetska omrežje*

Na območju OPPN se nahaja obstoječe NN in SN 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 točke 3. smernic Elektra Maribor (št. 06-GV/B-2589/09).

Območje se bo napajalo preko nove TP, ki se vključuje v obstoječe SN omrežje. Iz predvidene TP se položijo do posameznih objektov ustrezni kabelski priključki. Za območje OPPN so bile izdelane strokovne podlage - Načrt elektroinštalacij in električne opreme, Elektro (št.načrta: 740/09-MO, november 2009).

#### *Javna razsvetljava*

Javna razsvetljava se uredi oz. ustrezno prilagodi v Ljubljanski ulici in Cesti proletarskih brigad. Izvede se tudi javna razsvetljava novih dostopnih cest in poti ter zunanjih parkirnih površin. Napajanje razsvetljave se izvede preko obstoječega omrežja oz. iz nove TP za potrebe »interne razsvetljave«.

#### *TK in KTV omrežje*

V predvidenih dostopnih cestah se predvidi položitev ustrezne TK in KTV kanalizacije v katero se položi ustrezno optično omrežje z navezavo na obstoječe omrežje, za kar je potrebno naročiti ustrezno projektno dokumentacijo.

#### *Plinovodno omrežje*

Priključitev na plinovodno omrežje se lahko izvede iz obstoječega plinovoda v Jadranski cesti. Plinovodi se po potrebi položijo v dostopnih ulicah in cestah. Možna je lastna oskrba s plinohrana.

#### *Vročevodno omrežje*

V skladu z Energetsko karto mesta Maribor se obravnavano območje naveže na obstoječi sistem daljinskega ogrevanja. Obstoječe omrežje je položeno v vzhodnem robu območja **in ga je potrebno delno prestaviti**. Potrebno je prilagoditi obstoječe priključke. Priključitev objektov se izvede preko obstoječih vročevodnih odcepov.

#### *Ogrevanje*

Objekti se bodo ogrevali preko sistema daljinskega ogrevanja MOM. Dopustna je uporaba obnovljivih virov energije - PURES.

## **V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### 11. člen (varstvo kulturne dediščine)

Na območju urejanja ni registriranih enot kulturne dediščine. V neposredni soseščini (preko ceste) se nahaja registrirana enota kulturne dediščine Maribor – Stanovanjska soseska Jugomont (EŠD 18035), vendar predvideni gabariti v OPPN ne bodo bistveno presegle pozidave tega območja.

Predhodne arheološke raziskave se po potrebi opravijo pred posegi v prostor.

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

### 12. člen (varovanje okolja)

#### *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.



### *Varstvo zraka*

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

### *Varstvo voda*

V skladu z veljavno zakonodajo se obravnava območje nahaja v širšem območju z oznako VVO III. Vse posege je potrebno izvajati v skladu z veljavnimi predpisi.

~~Vse odpadne vode iz območja je potrebno voditi preko ustrezno dimenzionirane kanalizacije. Fekalne odpadne vode se navežejo na obstoječi sistem, meteorne odpadne vode se prečistijo na ustrezno dimenzioniranih standardiziranih lovilcih olj (SIST EN 858-2).~~

**Vse odpadne vode iz območja je potrebno voditi preko ustrezno dimenzionirane kanalizacije. Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječi kanalizacijski sistem, padavinske odpadne vode iz parkirišč se prečistijo na ustrezno dimenzioniranih standardiziranih lovilcih olj (SIST EN 858-2).**

Dno ponikovalnice, za padavinske vode iz streh in prečiščene padavinske odpadne vode iz utrjenih površin, mora biti vsaj 1m nad najvišjo gladino podzemne vode.

Podzemni objekti morajo biti locirani več kakor 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

Odvod odpadnih vod iz podzemnih garaž se izvede preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo (dopusten tudi sistem prečrpavanja).

Na parc št. 297/40, k.o. Sp. Radvanje, približne GK koordinate Y=549457 in x=55317 ter na parc. št. 296, k.o. Sp. Radvanje, približne GK koordinate y=549635 in X=155253 se nahajata vodnjaka. Vodnjaka je potrebno ustrezno zavarovati in onemogočiti onesnaženje podtalnice. Vodnjaka bosta služila za popolnitev imisijskega monitoringa in se bodo evidentirali kot komunalna infrastruktura.

Vodnjaka je eventualno možno uporabiti kot primarni vir energije za hlajenje, v kolikor bodo z analizami vode izkazani podatki o ustreznosti vode in zadostni kapaciteti ter v nadaljnjem postopku ustrezno urejena in pridobljena vsa zakonsko potrebna dokumentacija .

### *Ravnanje z odpadki*

Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo in drugimi predpisi.

Lokacije za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene na javnih mestih.

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

### *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**

### 13. člen

(ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

~~Naravne omejitve: poplavne nevarnosti ni; erozivnosti in plazovitosti terena ni.~~

~~Maribor spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti.~~

~~Gradnja zaklonišč je obvezna za vzgojno – varstvene ustanove za več kot 50 otrok, za objekte v katerih se vrši redno izobraževanje za več kot 100 udeležencev izobraževalnega programa. V muzejih, galerijah in arhivih ter knjižnicah nacionalnega pomena se gradijo zaklonišča kot depoji. Za vse ostale objekte je obvezna ojačitev prve plošče nad kletjo.~~

~~Obravnavano območje se nahaja v mestu, kjer ni požarne ogroženosti naravnega okolja.~~

~~Skladno z veljavnimi predpisi je/se:~~



- zagotovljena količina 10 l/sekundo vode za gašenje;
- zagotovljeni odmiki med objekti, eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) morajo biti opredeljeni v študiji požarne varnosti za posamezni objekt;
- stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik;
- intervencijske poti in smeri dostopov oz. dovozov za intervencijska vozila morajo omogočati prevoznost za tipična vozila (3-osni tovornjak za odvoz odpadkov, gasilsko vozilo), takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije;
- v okolici ni obstoječih industrijskih objektov, ki bi jih bilo potrebno upoštevati zaradi zmanjšanja požarnega tveganja.

Za gradnjo požarno manj zahtevnih objektov se izdelava zasnova požarne varnosti, za gradnjo požarno zahtevnih objektov pa študija požarne varnosti. Zasnova požarne varnosti oziroma študija požarne varnosti je elaborat, s katerim se dokazuje izpolnjevanje bistvene zahteve varnosti pred požarom. Za nezahtevne in enostavne objekte po predpisih o graditvi objektov, ki so požarno nezahtevni, se zasnova in študija požarne varnosti ne izdelujeta.

Objekti, za katere je obvezna izdelava zasnove ali študije požarne varnosti, so določeni v izvršilnem predpisu, ki ureja izdelavo študije požarne varnosti.

### **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Območje SD OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica ter erozivnost in plazovitost terena. V širšem območju SD OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

### **Varstvo pred požarom**

Območje SD OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Voda, potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavac vodovodnega omrežja zagotavlja zmožljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja SD OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu

vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora biti prilagojeno tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

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

### 14. člen (etapnost gradnje)

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

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

### 15. člen (odstopanja)

#### *Odstopanja pri načrtovanju objektov*

V grafičnih podlogah je prikazana gradbena meja, označena s prekinjeno črto, je črta, ki je objekti ne smejo presegati (razen z napušči, nadstreški, vetrolovi, zunanjimi stopnicami, balkoni za +2,00 m), lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost.

Prikazana je gradbena linija kot neprekinjena črta v grafičnih podlogah in pomeni linijo, na katero morajo biti postavljeni novozgrajeni objekti, nikakor pa je ne smejo presegati. Presegajo jo lahko z napušči, nadstreški, vetrolovi, zunanjimi stopnicami, balkoni v toleranci +2,00 m.

Gradbeno linijo ob Cesti proletarskih brigad je dovoljeno presegati aneksu, stolpičem na visokem pritličju, v obliki previsa do max.4,00 m, kolikor to dovoljuje konstrukcija.

Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov, odstopanja so možna do -1,00 m. Višinskih gabaritov ni dovoljeno preseči pri nobenem predvidenem objektu. Preseganje je možno le za postavitve svetlobnih kupol in strojne opreme (klime, prezračevanja, dimniki...). Nižji objekti niso dovoljeni.

~~Objekt 2 je zarisani z gradbeno mejo, odstopanja v tlorisnih gabaritih so dovoljena od -1,00 m do +2,00 m od gradbene meje.~~

**Odstopanje od zarisanih tlorisnih dimenzij objekta 2 je možno znotraj zarisane območja gradbene meje.**

#### *Odstopanje glede prometne ureditve*

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

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

Na območju dostave je možna postavitve nakladalnih ramp in nadstrešnice nad njimi v tolerancah +7,00 m od gradbene meje objekta, kar je prikazano v grafičnih načrtih.

#### *Odstopanje pri načrtovanju komunalne, komunikacijske in energetske infrastrukture*

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.



Dovoljena so odstopanja od zarisanih količbenih točk objektov in parcel v skladu z dovoljenimi odstopanji iz tega člena. Dopustna je tudi podrobnejša parcelacija znotraj območja zaradi spremembe lastniške strukture in različnih dejavnosti.

## **X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV**

### 16. 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.

### 17. člen

(obveznost izgradnje komunalne infrastrukture)

Investitor je dolžan na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo, kot je načrtovana s tem OPPN in z občino pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

### 18. 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**

19. člen  
(vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet, okolje in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Tabor in na spletni strani »[www.maribor.si/zpn](http://www.maribor.si/zpn)«.

20. člen  
(uveljavitev odloka in prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu za del območja pri bivšem Talisu (del PPE Ta 9-P), objavljen v MUV št. 28/2002.

21. člen  
(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati 8. dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

***Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE Ta 9 P (MUV, št. 14/13 ) imajo naslednje prehodne in končne določbe:***

8. člen  
(začetek veljavnosti)

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

***Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE Ta 9 P (MUV, št. 14/13 ) imajo naslednje prehodne in končne določbe:***

12. člen  
(vpogled v SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN so na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet, okolje in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Tabor in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

13. člen  
(uveljavitev odloka)

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