



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, Maribor

Številka: 35005-47/2017-13

Datum: 29.11.2019

ZADEVA: GRADIVO ZA JAVNO RAZGRNITEV

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA
DEL PPE TA 9 – P V MESTNI OBČINI MARIBOR**

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

**GRADIVO
PREGLEDALI:** mag. Lidija KODRIČ VUK, vodja sektorja

Vili EISENHUT, direktor urada

Boris ŽELEZNIK, v.d. direktorja Mestne uprave

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR
Aleksander Saša ARSENOVIČ

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 m². 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 K + P + 10.

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, 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 določili odloka o varovanju podtalnice (VVO III).«

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.

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. Upravljavlec 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.«

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.

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 m².

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