

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O
OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
za del PPE Ta 9-P v MESTNI OBČINI MARIBOR**

- dopolnjen osnutek SD OPPN -

NAROČNIK in INVESTITOR: **MRB INVESTICIJE gradbeništvo, trgovanje in storitve d.o.o.**
Ob Poleni 31, 2230 Lenart v Slovenskih goricah

PRIPRAVLJAVEC: **MESTNA OBČINA MARIBOR**
Sektor za urejanje prostora
Grajska cesta 7
2000 Maribor

IZDELOVALEC: **URBIS d.o.o. Maribor**

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE: **Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,
ZAPS 1502 A**

Podpis:

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 OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE TA 9 – P V MESTNI OBČINI MARIBOR,
ki je objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku številka....., z dne.....**

**ŽUPAN
Mestne občine Maribor
Aleksander Saša ARSENOVIČ**

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

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

DIREKTOR: **Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,
ZAPS 1502 A

Podpis:

FAZA: **dopolnjen osnutek SD OPPN**

ŠTEV. PROJEKTA: **2017/SDOPPN-061**

DATUM: **november 2019**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.,
Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh,
Zdenka LEŠNIK, geo.teh.

IDEJNA ZASNOVA ARHITEKTURE:

Komunaprojekt d.d., Partizanska 3-5, 2000 Maribor

VSEBINA ELABORATA

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Dopolnjen osnutek odloka sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta

III. Kartografski del:

Prikaz namenske rabe prostora

1. Izsek iz grafičnih prilog veljavnega OPPN in SD OPPN M - 1 : 1000

Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2. Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

Prikaz območja SD OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3. Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4. Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom C - C 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

IV. Priloge:

- Izvleček iz prostorskih sestavin planskih dokumentov
- Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora, smernice, odločba
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Povzetek za javnost

I. SPLOŠNI DEL:

Odgovorni prostorski načrtovalec

NATALIJA BABIČ
(ime in priimek)

IZJAVLJAM,

1. da so spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta skladne s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta pridobljena vsa potrebna mnenja
3. da so v spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta rešitve medsebojno usklajene.

2017/SD OPPN-061
(številka projekta)

Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1502 A
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Maribor, NOVEMBER 2019
(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

II. TEKSTUALNI DEL:

- Dopolnjen osnutek odloka sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta

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. 14/2013) 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).«

Črta se zadnji stavek v tem poglavju.

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« besedili 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 opis strehe objekta 2 in opis strehe objekta 3 črtata. Doda se besedilo, ki se glasi:

»Streha objekta 2 je izvedena kot ravna streha z minimalnim naklonom. Priporoča se izvedba intenzivno 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 drugim stavkom 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 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. Upravljevec 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 komunalno, promet, okolje in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Tabor in na spletni strani Mestne občine Maribor.

13. člen
(uveljavitev odloka)

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

Številka:
Maribor,

Župan
Mestne Občine Maribor
Aleksander Saša ARSENOVIČ

III. KARTOGRAFSKI DEL:

Prikaz namenske rabe prostora

1. Izsek iz grafičnih prilog veljavnega OPPN in SD OPPN M - 1 : 1000

Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2. Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

Prikaz območja SD OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3. Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4. Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom C - C 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

IV. PRILOGE:

- Izvleček iz prostorskih sestavin planskih dokumentov
- Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora, smernice, odločba
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Povzetek za javnost

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH DOKUMENTOV

PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

Izsek iz veljavnega OPPN

Območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta9-P – objavljen v MUV št. 17/2010.

Izsek iz veljavnega OPPN – Ureditvena situacija, z mejo sprememb in dopolnitev (v rdeči barvi):



Slika 1: Ureditvena situacija z mejo sprememb in dopolnitev
Vir: URBIS d.o.o.

LEGENDA:

	MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA OPPN
	POSLOVNI OBJEKT - ANEKS - OBJEKT 1
	TRGOVSKI OBJEKT - OBJEKT 1
	POSLOVNI OBJEKT - OBJEKT 2
	SVETLOBNE KUPOLE, PROSTOR ZA STROJNO OPREMO
	ZAZELENITEV STREHE TRGOVSKEGA OBJEKTA
	ETAŽNOST OBJEKTOV
	VHODI V OBJEKTE
	UVOZI/IZVOZI V GARAŽNI OBJEKT
	PROMETNE POVRŠINE
	PARKIRNE POVRŠINE
	PLOČNIKI
	TLAKOVANE, PEŠ, INTERVENTNE POVRŠINE, DOSTAVA
	ZELENICA
	DREVESA
	OZNAKA OBJEKTA
	OZNAKA PREREZA
	PROSTOR ZA NAKUPOVALNE VOZIČKE
	PARKIRNI PROSTOR ZA INVALIDE
	GRADBENA MEJA
	GRADBENA LINIJA

Predmet sprememb in dopolnitev se nahaja v jugo vzhodnem 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 parkirišče in zahodno od njega ureditev parka. Do izvedbe teh določil v prostoru ni prišlo.

Izsek iz veljavnih sprememb in dopolnitev OPPN





Slika 2: Ureditvena situacija sprememb in dopolnitev OPPN (2013)
Vir: URBIS d.o.o.

LEGENDA:

 OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

PREDVIDENO

	POSLOVNI OBJEKT
	NADSTREŠNICA
	TLAKOVANE POVRŠINE
	POVOZNE POVRŠINE
	PLOČNIK
	ZELEENICA
	DREVEŠA, GRMOVNICE
	PARKIRIŠČE ZA INVALIDNE OSEBE
	OZNAKA PREREZA
	ETAŽNOST OBJEKTA
	SMER VHODA V OBJEKT
	SMER UVOZA V GARAŽO
	STOJALA ZA KOLESA
	OZNAKA OBJEKTA

Na delu območja veljavnega OPPN, vzhodno od trgovskega objekta Mercator, so bile leta 2013 izvedene spremembe in dopolnitve OPPN (MUV št. 14, z dne 20.8.2013). Predmet sprememb in dopolnitev je bil del območja veljavnega OPPN s parcelnimi številkami 238/9, 239/1, 239/2239/5, 247/2, 297/59 vse k.o. Spodnje Radvanje. V spremembah in dopolnitvah je bila predvidena gradnja poslovne stavbe in nadstrešnice za parkiranje in cenitev vozil s pripadajočo komunalno in prometno infrastrukturo.

Do izvedbe teh določil prav tako ni prišlo in se novo načrtovana ureditev predvidi kot investicijski interes.

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

2.1 Opis območja SD OPPN

2.1.1 Širše območje

Predmetno območje leži na desnem bregu reke Drave, ob Ulici Eve Lovše, v območju med Ljubljansko cesto, Jadransko cesto in Cesto proletarskih brigad ter južno od nakupovalnega centra Mercator.



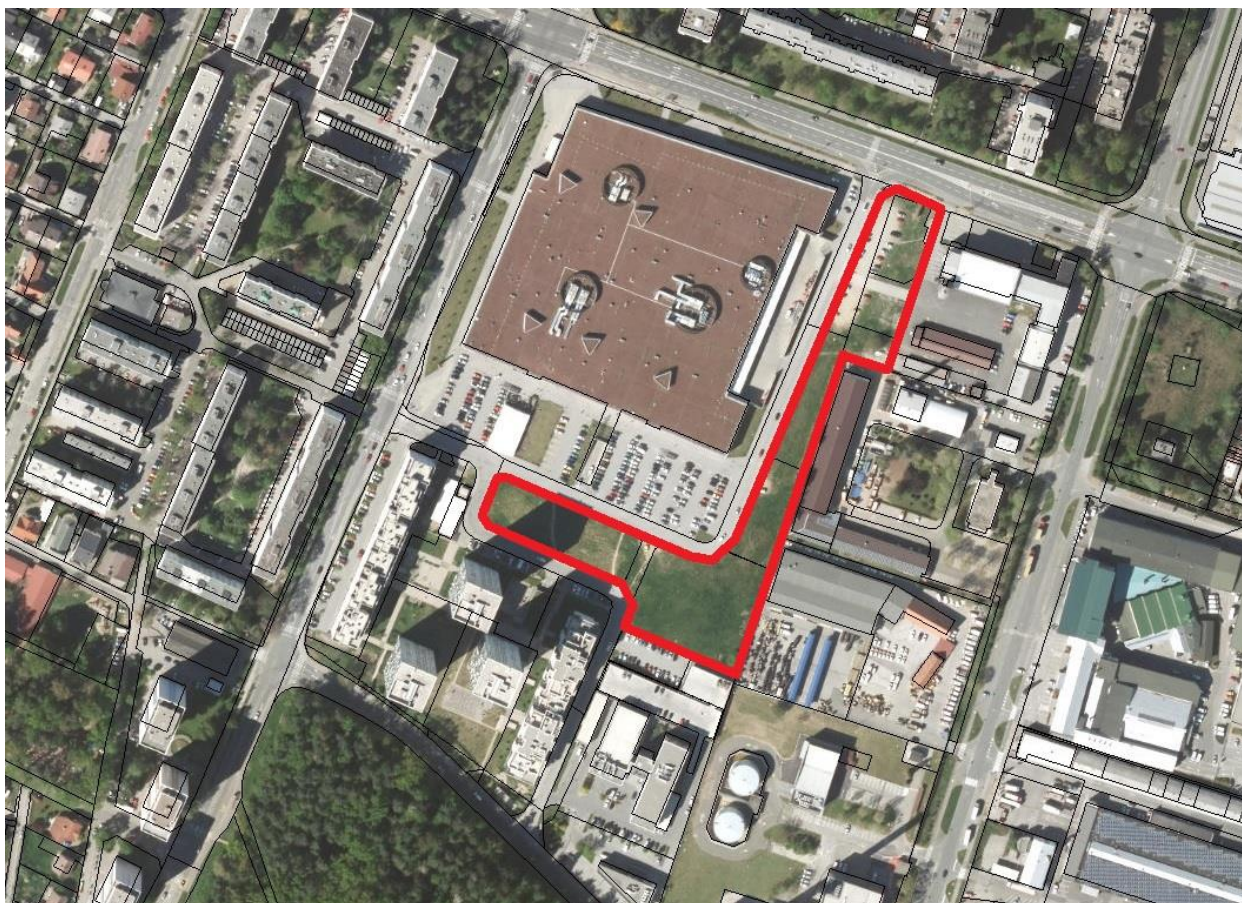
Slika 3: Pregledna situacija na DOF - širše območje, z označeno lokacijo v rdeči barvi

Vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

2.1.2 Ožje območje

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 SD OPPN je cca 13 140 m².



Slika 4: Območje SD OPPN z mejo sprememb in dopolnitev

Vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

2.2 Prikaz dejanske rabe zemljišč

V ureditvenem območju sprememb in dopolnitev se glede na dejansko rabo prostora nahaja nepozidano zemljišče.

2.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

Območja varstva vodnih virov

Območje se nahaja v zavarovanem vodovarstvenem območju VVO 3. (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007,32/11)).

Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahaja izven zavarovanih območij.

Varstvo kulturne dediščine

Obravnvano območje se nahaja izven zavarovanih območij.

2.4 Gospodarska javna infrastruktura

Območje SD OPPN meji na obstoječo pozidavo, kjer so obstoječi komunalni in energetski vodi, kar je razvidno iz slike spodaj.



Slika 5: Območje z obstoječi komunalnimi vodi

Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.30857034733098065>

3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklepom o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE TA 9 P v Mestni občini Maribor**« (Medobčinski uradni vestnik, št.2/2018, z dne 31.1.2018) ter »**Spremembo sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 9 P v mestni občini Maribor** (MUV ŠT. 15, z dne 30.8.2019)«, ki sodelujejo pri pripravi s predložitvijo mnenj za načrtovanje:

Vloga za izdajo MNENJA k osnutku , Št. dok.: 037474 z dne 6.9.2019

NASLOVNIK:	SMERNICE		MNENJE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor za območje Drave , Krekova 17, 2000 Maribor	14.10.2019	35020-98/2019-3		
2. RS, Ministrstvo za obrambo , Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	25.9.2019	350-151/2019-2-DGZR		
3. RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino , Maistrova 10, 1000 Ljubljana	8.10.2019	35012-131/2019/6		
4. Zavod RS za varstvo narave , Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	3.10.2019	4-III-1188/2-O-19/AG	/	/
5. Elektro Maribor podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor	25.10.2019	3901-51/2019-2		
6. Mariborski vodovod d.d. , Jadranska c. 24, 2000 Maribor	11.9.2019	11967/II/4		
7. Nigrad d.d. , Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor	8.10.2019	2019-S/OPPN-C-002,		
8. Plinarna Maribor d.d. , Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor	10.9.2019	ODS/SO-536/19-5145		
9. Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o. , Jadranska cesta 24, 2000 Maribor	25.9.2019	35/2019-MD/TP		
10. Telekom Slovenije d.d. , Titova 38, 2000 Maribor	1.10.2019	176102-00121201909060024		
11. Medobčinski urad za varstvo okolja in ohranjanje narave , Slovenska 40, 2000 Maribor	2.10.2019	35006-10/2019-2		
12. Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za komunalo in promet , Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	19.9.2019	35006-11/2019-2		
13. Mestna četrt Tabor , Metelkova ulica 63, 2000 Maribor	7.10.2019	37101-16/2019-3		
14. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. , Grajska ul. 7, 2000 Maribor	21.10.2019	003-03-4/2019-2/0011		
15. Telemach , Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor	4.10.2019	TM-RS-2019-102		
16. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko , Vojkova cesta 59 1000 Ljubljana	7.10.2019	350-84/2019-2		

SMERNICE

ODLOČBA

RS, Ministrstvo za okolje in prostor Ljubljana, Dunajska 48, 1000 Ljubljana (Vloga za izdajo odločbe o potrebnosti izdelave CPVO)	ODLOČBA ŠT. 35409-245/2019/9 Z DNE 12.11.2019, iz katere je razvidno, da celovite presoje vplivov na okolje NI POTREBNO IZVESTI!
--	--

4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4.1 Uvod – splošni del

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 energetsko 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.

Zaradi nerealizacije sedanjih določil se pripravljajo spremembe in dopolnitve veljavnega prostorskega akta.

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.

4.1.2 Podlaga za pripravo SD OPPN in postopek priprave

Postopek priprave SD OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007; spremembe in dopolnitve Ur. l. RS, št. 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 43/2011-ZKZ-C, v nadaljevanju: ZPNačrt), se je začel s »**Sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 9 P v mestni občini Maribor**« (MUV ŠT. 2, z dne 31.1.2018)«, ki ga je sprejel župan Mestne občine Maribor ter »**Spremembo sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 9 P v mestni občini Maribor** (MUV ŠT. 15, z dne 30.8.2019)«, ki ga je sprejel župan Mestne občine Maribor.

4.1.3 Namen in način izdelave SD OPPN

Osnutek SD OPPN je izdelan na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih potreb in izdelanih strokovnih podlag ter idejnih zasnov arhitekture.

Skladno z zakonom je bil osnutek posredovan nosilcem urejanja prostora, da so podali smernice za načrtovanje prostorskih ureditev iz njihove pristojnosti in druge relevantne podatke s katerimi razpolagajo. Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja je izdalo mnenje o nepotrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje.

Po pridobljenih smernicah se je pripravil dopolnjen osnutek SD OPPN in se posredoval občini v pregled in pripravo za javno razgrnitev in javno obravnavo.

4.2 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Predmetna lokacija sprememb in dopolnitev OPPN se nahaja na prostih, nepozidanih površinah v mestni četrti Tabor v Mariboru (prostorsko planska enota Ta 9). Območje je namenjeno centralnim dejavnostim. Leži v neposredni bližini trgovskega centra Mercator, hotelsko kongresnega centra Betnava in stanovanjskega območja. Dostop do zemljišča je zagotovljen iz treh smeri in sicer iz ulice Eve Lovše, Ljubljanske ulice in Ceste proletarskih brigad. Prometne povezave omogočajo hiter dostop mestnega in lokalnega prometa. Razdalja dostopa do hitre ceste in posredno do avtocestnega križa je 1.2 km.

4.3 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Na območju je predvidena gradnja poslovnega objekta, prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

Pogoji glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja

Predvidena je gradnja poslovnega objekta (2), v jugovzhodnem delu območja SD OPPN, južno od Ulice Eve Lovše.

V kartografski prilogi je zarisani tloris stavbe načelen (velikost, oblika) in se lahko spremeni znotraj prikazane gradbene meje.

Odstopanje od zarisanih tlorisnih dimenzij objekta 2 je tako možno znotraj zarisanega območja gradbene meje.

Objekt je zasnovan kot prepoznavna dominanta 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. Mogoča je izvedba oceanskega tipa ali ločenih pisarn, ki so nanizane ob enojni ali dvojni vezni hodnik. Mogoča je tudi kombinacija obeh konceptov.

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

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

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 na severnem delu objekta, notranjih vertikalnih komunikacijah in zunanjih stopniščih namenjenih prvenstveno evakuacijskim izhodom. Garažna rampa služi tudi kot evakuacijski izhod z ločenim peš koridorjem.

Nad delom kleti je pritlična etaža (P). Ima večji tlorisni gabarit dimenzij 47 x 31 m in svetlo višino 4,0 m. Poleg glavnega dostopa je zasnovanih več neposrednih dostopov za potrebe programskih vsebin (dostava, službeni in servisni vhodi) in evakuacije. Podoben vendar malo večji gabarit ima 1. nadstropje (1N), ki je namenjeno poslovnim in skupnim prostorom.

Nadstropne etaže (2N do 10N) so enake zasnove. Tloris je pravokotno klinaste oblike, ki je prilagojen vertikalni in horizontalni komunikaciji. Maksimalni tlorisni gabarit je cca. 47 x 36 m. V osrednjem delu »jedru« se nahajajo pomožne funkcije in tehnični prostori. Okoli je načrtovan koridor – povezovalni hodnik namenjen interni komunikaciji. Slednji se veže na vertikalno komunikacijo locirano ob južno fasado stavbe. Komunikacijsko jedro tvorijo 2 osebna in 1 gasilsko dvigalo s skupnim predprostorom ter varnostno stopnišče. V neposredni bližini je tudi požarni prostor, v vsaki etaži, po pogojih požarne varnosti.

Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji.

Zunanja ureditev

Oblika zemljiške parcele celotnega projekta je v obliki črke L in poteka pravokotno od Ljubljanske ulice in do Ceste proletarskih brigad. Širina zemljišča je od 15 – 40 m. Na stičišču obeh krakov se zemljišče razširi (57 x 51m) in je zato primerno za postavitve objekta. S to mikrolokacijo je dosežena uravnotežena komunikacija med dostopi v objekt in uporabo zunanjih površin.

Na zemljišče so predvideni trije prometni dostopi. Na vsakem kraku po eden in glavni dostop v garažo ter dostavno servisno cesto. Slednja poteka mimo rampe okoli objekta in se navezuje na ulico Eve Lovše.

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.

Poleg parkirišča na SV kraku je načrtovano tudi parkirišče ob objektu na SZ strani. Bližja parkirišča so namenjena strankam preostala pa zaposlenim. V sklopu parkirnih površin se zagotovi polnjenje električnih vozil in omejitev dostopa, dovoza tretjim osebam. Ob tem se v skladu s prostorskimi pogoji zagotovi dovozna cesta in potrebni dostopi za potrebe poklicnega gasilskega doma. Parkirišča je možno tudi nadkriti z nadstrešnico.

Vizualizacija objekta – pogled v SV in Z smeri, sliki 6 in 7,
(vir: Komunaprojekt d.o.o., april 2019)



Osnovni urbanistični kazalci na območju sprememb in dopolnitev OPPN

1. območje urejanja	13 140 m ²
2. zazidane površine	1725 m ²
3. proste površine v območju SD OPPN	11 415 m ²
4. zelene površine	3038 m ²
5. bruto tlorisne površine	12 079 m ²
6. FZ – faktor zazidanosti območja OPPN	13 %
7. FIZ – faktor izrabe območja	0,9

4.4 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**4.4.1 Opis prometnih ureditev**

Glavni dovoz do območja OPPN je preko obstoječe prometne infrastrukture, z Ulice Eve Lovše, južno in vzhodno od trgovskega objekta. Predvideni so trije (3) prometni priključki. Dva uvoza na območje sta predvidena na zunanja parkirišča, en uvoz pa je namenjen kot uvoz-dovoz v kletno etažo-garažo.

Na severnem delu območja, na Ulici Eve Lovše je potrebno preko parkirišča zagotoviti interventno pot do območja gasilske brigade in reševalne postaje.

Mirujoči promet

Parkirišča so načrtovana nivojsko in v kletni etaži. Zunaj na nivoju je načrtovanih 201 PM, v kleti 105 PM, skupaj predstavlja 306 parkirišč. V kolikor se izkaže potreba po dodatnih parkirnih mestih je mogoča širitev kletne etaže proti SZ, možna je tudi izvedba več kletnih etaž. Natančno število PM se določi v projektni dokumentaciji v skladu z veljavnimi normativi.

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.

4.4.2 Opis komunalnega in energetskega urejanja

Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.

Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve je potrebno prilagoditi zahtevam upravljavca.

5. POVZETEK ZA JAVNOST