

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA DEL OBMOČJA ST-1 OB RUŠKI CESTI
V MESTNI OBČINI MARIBOR
(Dravski breg)**

- osnutek -

NAROČNIK:

IMO-REAL d.o.o.
Ul. Štefana Kovača 10,
9000 Murska Sobota

PRIPRAVLJAVEC:

MESTNA OBČINA MARIBOR
Sektor za urejanje prostora
Grajska ulica 7
2000 Maribor

IZDELOVALEC:

URBIS d.o.o. Maribor
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:

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

Podpis:

Na podlagi 125. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 35. 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
OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA ST-1 OB
RUŠKI CESTI V MESTNI OBČINI MARIBOR (Dravski breg)**

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: **osnutek OPPN**

ŠTEV. PROJEKTA: **2019/OPPN-002**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA (ID) PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH
AKTOV: **1287**

DATUM: **MAREC 2020**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0763 A
Zdenka LEŠNIK, geod.teh.

PRIPRAVA IDEJNE ZASNOVE ARHITEKTURE:
Studio KALAMAR, d.o.o. (IDZ, 26.6.2019)

VSEBINA ELABORATA

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Osnutek odloka OPPN

III. Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 1000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 2500

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

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000

4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev M - 1 : 1000

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

IV. Priloge:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
5. SKLEP

I. SPLOŠNI DEL:

Odgovorni prostorski načrtovalec

NATALIJA BABIČ
(ime in priimek)

IZJAVLJAM,

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

2019/OPPN-002
(številka projekta)

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

Maribor, MAREC 2020
(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

II. TEKSTUALNI DEL:

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA ST-1 OB RUŠKI CESTI V MESTNI OBČINI MARIBOR (Dravski breg)

Na podlagi 125. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 35. 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 občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja ST-1 ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor (Dravski breg)

-osnutek OPPN-

I. SPLOŠNE DOLOČBE (UVODNE DOLOČBE)

1. člen

(splošno)

- (1) Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za del območja St-1 ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor (Dravski breg) (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2019/OPPN-002.
- (2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 1287.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

- (1) S tem OPPN se načrtuje gradnja stanovanjskega kompleksa z javnim programom v pritličju s pripadajočimi ureditvami parkirnih in zelenih površin. Predvidi se ureditev dostopne poti do Studenške brvi. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno, energetska infrastrukturo in vsi potrebni novi vodi ter ostale zunanje ureditve.

3. člen

(vsebina in sestavni del OPPN)

- (1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja St-1 ob Ruški cesti (v nadaljevanju OPPN) določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.
- (2) Sestavni del OPPN so poleg besedila odloka tudi kartografski del in priloge.

II. OBMOČJE OPPN

4. člen

(opis območja)

- (1) Območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mostu, desnobrežne peš povezave in Studenške brvi v Mestni četrti Magdalena. Nahaja se med Valvazorjevo ulico in Ruško cesto ter zahodno od Raičeve ulice s peš navezavo na Studenško brv. Območje je prometno dostopno z Ruške ceste.
- (2) Območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele ali dele parcel v k.o. Tabor (659), številka: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1, 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 2802/1.

Velikost območja OPPN je 14.165 m².

- (3) Na ureditvenem območju OPPN je v jugozahodnem delu območje obstoječi objekt, v katerem je transformatorska postaja TP t-031. Objekt leži na parcelah številka 27/5, 27/13, 27/14, vse k.o. Tabor (659).
- (4) Na območju parcel 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1 k.o. Tabor (659) se nahaja obstoječa klančina, peš dostop do Studenške brvi.

5. člen

(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja. Podrobnejša namenska raba površin: površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti.
- (2) Na površinah za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja ter gostinske dejavnosti.
- (3) Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture. Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:
 - poslovne dejavnosti;
 - trgovske dejavnosti;
 - zdravstvene dejavnosti;
 - storitvene dejavnosti;
 - gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo;
 - dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

6. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mosta za pešce v Mestni četrti Magdalena. Nahaja se med Valvazorjevo ulico in Ruško cesto ter zahodno od Raičeve ulice s peš navezavo na Studenško brv. Območje je prometno dostopno z Ruške ceste. Zemljišče je ravno, degradirano, del je pozidan, v večjem delu zemljišča se nahaja gradbena jama.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(dopustni posegi)

- (1) V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:
 - gradnja novih objektov, vključno z dozidavo, nadzidavo in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gradbeno inženirskih objektov,
 - rekonstrukcije,
 - sprememba namembnosti,
 - vzdrževanje objektov,
 - odstranitev objektov in druga pripravljala dela.
- (2) Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.

8. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

- (1) V območju OPPN so dopustni naslednji objekti v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov:

- stanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe:
 - gostinske stavbe,
 - poslovne in upravne stavbe
 - trgovske in storitvene stavbe,
- garažne stavbe,
- stavbe splošnega družbenega pomena:
 - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
 - stavbe za zdravstveno oskrbo,
- gradbeno inženirski objekti:
 - ceste,
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

Enostavni objekti

- drugi gradbeni posegi
 - trajno reliefno preoblikovanje terena (nasipi, izkopi in odkopi...)
 - gradbeni posegi za opremo odprtih površin (urbano opremo, ekološki otoki...)
 - drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje,
- drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograje, oporni zidovi...).

9. člen

(zazidalna zasnova)

- (1) Predvidena je izgradnja stanovanjskega kompleksa v kombinaciji z dovoljenimi dejavnostmi po podrobnejši namenski rabi prostora. Zasnova kompleksa se načrtuje tako, da so v višji nadstropjih stanovanja, pritličje je namenjeno javnemu programu. Načrtuje se ureditev dostopne poti z Ruške ceste proti severu, do poti Ob izvirkih in nabrežja reke Drave oziroma do obstoječe Studenske brvi.
- (2) Kompozicija stavb vzpostavlja glavno os na reko Dravo. V centru kompozicije se vzpostavi klasični ulični ambient, ki se rahlo odpira na Dravo, tako da povzema karakteristike trga. Kompozicija sestoji iz dveh L elementov, vsak ima pretežno etažnost K+P+3 in po en višinski poudarek. Kompozicija v notranjosti je simetrična in locira višinska poudarka v ozadju, v globino zamaknjeno od severnega uličnega oz. rečnega ambienta. Stolpa imata različni višini – vzhodni K+P+11 in zahodni K+P+8, z možnostjo ureditve strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom. Zasnova ustvarja tri večje zunanje površine:
 - centralni ambient kot nosilec programa,
 - na zahodni strani vhodni trg z možnostjo krajšega parkiranja,
 - vzhodno parkovno površino.
- (3) Omenjeni trije ambienti imajo večje razsežnosti, tako da lahko delujejo tudi kot cenzura z možnostjo vizualne korekture proti obstoječim robnim zazidavam (volumske ozelenitve...).
- (4) Predvidena je ureditev dostopne poti do Studenske brvi, ki se nahaja v severozahodnem delu območja OPPN. Ureditev predstavlja izvedbo stopničaste ploščadi, vertikalno zalomljen trg, ki je dostopen po segmentih, ki premagujejo višinsko razliko s stopnicami na eni strani in klančino na drugi. Vsak segment posebej predstavlja razgledno ploščad na višjem nivoju, tako da celotna poteza poudarja v hrib zarezano potezo prehoda čez reko.

10. člen

(tipologija zazidave, višinski, tlorisni gabariti)

- (1) Tipologija zazidave stanovanjskih stavb in etažnost: predvidena je izgradnja stanovanjskega kompleksa z javnimi programi v pritličju. Kompozicija stavb sestoji iz dveh L elementov, z etažnostjo K+P+3 in po en višinski poudarek. Kompozicija je v notranjosti simetrična, locira višinska poudarka v ozadju - stolpa, v globino zamaknjeno od severnega uličnega oziroma rečnega ambienta. Stavbi v obliki stolpa nimata enake višine, vzhodni je etažnosti K+P+11, zahodni pa K+P+8.
- (2) Tlorisni gabariti stanovanjskih stavb: tlorisni gabariti stavb so razvidni iz kartografske situacije list št.4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji. Natančni tlorisni gabariti stavb se določijo v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. Tlorisno dimenzijo stavb je možno preseči z balkoni, ložami, napušči, konzolnimi nadstreški.
- (3) Višinski gabariti stavbe se lahko presega z ureditvijo strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitve tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav, ograje....
- (4) Možna je izvedba stavb z več kletnimi etažami.
- (5) Dostopi, vhodi in dovozi do objektov so zarisani načelno. Smeri dostopov, vhodov in dovozov se določijo v projektni dokumentaciji glede na zasnovo stavb in podzemnih garaž.
- (6) Ureditev dostopne poti: ureditev dostopne poti do Studenške brvi se načrtuje z Ruške ceste proti severu do nabrežja Drave, do poti Ob izvirkih, kjer se navezuje na obstoječo peš povezavo čez reko, Studenško brv. Ureditev dostopne poti je načrtovana kot izvedba stopničaste ploščadi, kot vertikalni trg, ki je dostopen po segmentih, ki premagujejo višinsko razliko s stopnicami na eni strani in klančino na drugi strani. Klančina in stopnice sta po sredini med seboj ločeni z ozelenjenimi zidovi, ki vizualno zmeščajo poseg v hrib in predstavljajo prehod v naravno okolje. Material te ureditve je vidni beton, leseni tlak...

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Fasade stavb so zasnovane kot kombinacija več tipov fasad (prezračevalna fasada iz kompaktnih plošč, panelna fasada, zastekljena fasada, kontaktna fasada...).
- (2) Strehe stavb so ravne. Dopustna je izvedba pohodne strehe, priporočena je izvedba zelene strehe.
- (3) Enostavni objekti morajo biti oblikovani tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo z osnovnim objektom.
- (4) V primeru nadzidave in dozidave iz 7. člena je potrebno zagotoviti skladno oblikovanje.

12. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

- (1) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

13. člen

(zemljiška - gradbena parcela)

- (1) Zemljiška – gradbena parcela stanovanjskega kompleksa je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 27/15, 27/16, 27/14, 27/5, 27/13 vsek.o. Tabor (659).
- (2) Zemljiška – gradbena parcela dostopne poti do Studenške brvi je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1 k.o. Tabor (659).

14. člen

(površine namenjene javnem dobru)

- (1) Določitev površin, ki so namenjene javnem dobru ter kategorizacija prometnih površin, se izvedejo v nadaljnjih pravnih razmerij med občino in lastnikom glede na prioritete potrebe občine in njenih prebivalcev.
- (2) Po izgradnji dostopne poti do Studenške brvi bo le-ta postala del javne infrastrukture.

15. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

- (1) Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne objekte v skladu z 8. členom tega odloka. Ograje in podporni zidovi se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Ostali enostavni objekti se lahko postavijo 1,5 m od sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi bližje.
- (2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO **ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE**

16. člen

(splošni pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji za ureditev prometa:

- (1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.
- (2) Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznimi rešenimi odvodnjavanjem padavinskih voda, ter dimenzionirane za prevoz z tovornimi vozili.
- (3) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjeni pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

17. člen

(pešci in kolesarji)

- (1) Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih in manipulativnih površin znotraj območja OPPN.

18. člen

(priključevanje na javno cestno omrežje)

- (1) Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja s priključki na Ruško ulico. Načrtovan je nov uvoz v kletno etažo kompleksa v severovzhodnem delu območja ter uvoz na zunanje nivojsko parkirišče v severozahodnem delu območja.

19. člen

(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

- (1) Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja.
- (2) Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.

20. člen

(mirujoči promet)

- (1) Parkiranje osebnih vozil stanovalcev se zagotovi v kletni etaži objekta. V eni etaži je načrtovanih 147 PM, kar pomeni v dveh etažah približno 294 PM. Potrebno in natančno število parkirnih mest se bo določilo v projektni dokumentaciji, ko bo znano natančno število stanovanj. Potrebno je zagotoviti 1,5 PM na stanovanje.
- (2) Zunanje parkirišče na zahodni strani območja urejanja je namenjeno parkiranju obiskovalcev javnih programov. Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji.
- (3) Na parkiriščih je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za invalide ter PM za električna vozila s polnilnico (1 PM /30 PM).

21. člen

(javni potniški promet)

Javni prevoz, mestni avtobus je zagotovljen v radiju 160 m na Valvazorjevi ulici.

ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV KOMUNALNE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

22. člen

(splošni pogoji za komunalno urejanje)

- (1) Splošni pogoji:
Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira in dogradi v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom.
- (2) Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

23. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Ruški ulici. Za potrebe kompleksa se zgradi novo vodovodno omrežje v dostopnih cestah.
- (2) Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja.

24. člen

(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)

- (1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje v Ruški ulici, na katerega je možna priključitev predvidenih objektov.
- (2) Območje OPPN leži v vodovarstvenem območju (VVO – II. režim), zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila, navedena v uredbi o vodovarstvenem območju.
- (3) Izvede se ločen sistem kanalizacije. Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječe omrežje. Priključki se izvedejo direktno na jaške. Končna dispozicija odpadnih

vod je CČN Maribor. Padavinske vode iz strešin se ponikajo preko lokalnih ponikovalnic, ki se izvedejo izven vplivnega območja prometnih površin. Padavinske vode iz parkirnih in manipulativnih površin ter podzemne garaže se preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) navežejo na kanalizacijsko omrežje.

- (4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnimi zakonskimi akti.
- (5) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z veljavnimi zakonskimi akti in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).
- (6) Končni izkopi gradbene jame na ožjem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju dovoljeni, če so izvedeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

25. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca in izdelanimi strokovnimi podlagami.
- (2) Na ureditvenem območju OPPN je v jugozahodnem delu območje obstoječi objekt v katerem je transformatorska postaja TP t-031. Objekt leži na parcelah številka 27/5, 27/13, 27/14 vse k.o. Tabor (659).

26. člen

(TK in druga kabelska omrežja)

- (1) V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kabelske kanalizacije, ločeno za TK in KTV omrežja s pripadajočimi jaški. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki.

27. člen

(plinovod)

- (1) Za plinifikacijo se zgradi sekundarno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod, ki se nahaja v Raičevi ulici.

28. člen

(toplovod)

- (1) Najbližji obstoječi toplovod poteka po Valvazorjevi ulici. V primeru priključitve novo predvidene stavbe na toplovod, je potrebno zgraditi sekundarno omrežje in določiti priključno točko.

29. člen

(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Objekti se ogrevajo na zemeljski plin, vročevod ali alternativne načine ogrevanja oziroma njihovo kombinacijo.
- (2) Hlajenje je predvideno z agregati in lokalnimi hladilnimi napravami.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

30. člen

(splošno)

- (1) Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

31. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Skladno z veljavno zakonodajo se obravnavano območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.
- (3) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.
- (4) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

32. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.
- (2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.
- (3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:
 - vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
 - preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
 - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
 - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.
- (4) Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklima in bilance zelenih površin.

33. člen

(podnebne spremembe, samooskrba)

- (1) V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektih v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovanih zelenih streh, zelenih fasad, balkonov ~~in na predvidenih zelenih površinah načrtuje izvedba urbanih vrtov.~~

34. člen

(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

- (1) Območje OPPN leži v vodovarstvenem območju (VVO – II. režim), zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila navedena v Uredbi o vodovarstvenem območju.
- (2) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

- (3) Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe objekta, parkirišča, ceste...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritavno ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.
- (4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj (SIST EN 858-2).
- (5) V odvisnosti od načrtovanih objektov glede na dovoljeno dejavnost oziroma namembnost, je potrebno izdelati predhodno analizo tveganja, revidirano analizo tveganja za onesnaženje vodnega telesa v skladu z veljavnimi predpisi, iz katere mora biti razvidno ali je gradnja objekta in njegova dejavnost dopustna in ne predstavlja nevarnosti za onesnaženje podzemne vode in je poseg sprejemljiv. Izsledke analize tveganja je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.
- (6) Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje.
- (7) Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.
- (8) V skladu z zakonom si mora investitor po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.
- (9) Namestitev toplotne črpalke voda-voda ali zemlja-voda (geosonda, horizontalni kolektor....) za potrebe ogrevanja stanovanjskih objektov na VVO II ni dovoljena.

35. člen

(odpadki)

- (1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij.
- (2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.
- (3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

36. člen

(varstvo naravne dediščine)

- (1) Na območju obravnave ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

37. člen

(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.
- (2) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:
 - v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;

- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM

38. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom)

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (2) 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.
- (3) 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 ter
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

Varstvo pred požarom:

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (2) 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.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljaavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Za omejitve širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.
- (5) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu,

gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

VIII.

39. člen

(etape)

- (1) Izgradnja objekta se lahko izvaja v več etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

IX. DOPUSTNA ODPSTOPANJA

40. člen

(odstopanja glede novogradenj)

- (1) Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. Tlorisno dimenzijo stavb je možno preseči z balkoni, ložami, napušči, konzolnimi nadstreški.

41. člen

(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

- (1) Na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetske opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.

IX. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

42. člen

(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

43. člen

(obveznosti izvajalcev)

- (1) 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 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.
- (2) 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.

44. člen

(posegi dopustni po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev)

- (1) Po izgradnji na osnovi tega OPPN so dopustni posegi, ki so opredeljeni v 7. členu tega odloka, vendar v skladu s pogoji gradnje iz tega odloka.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

45. člen

(občinski prostorski akti)

- (1) Z dnem uveljavitve tega akta na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18-obv.razl.).

46. člen

(vpogled OPPN)

- (1) OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – na Sektorju za urejanje prostora, na Mestni četrti Magdalena in na spletni strani www.maribor.si.

47. člen

(začetek veljavnosti)

- (1) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka:

Maribor, dne

ŽUPAN
Mestne občine Maribor
Aleksander Saša Arsenovič

III. KARTOGRAFSKI DEL:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 1000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe
gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 2500

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

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno
infrastrukturo M - 1 : 1000

4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno
ureditev M - 1 : 1000

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

IV. PRILOGE:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
5. SKLEP

2.2 Prostorski izvedbeni akti občine

Prostorski ureditveni pogoji

Območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUJ, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18-obv.razl.) - PUP. Območje se ureja začasno s PUP, predvidena je izdelava OPPN.

Izsek iz veljavnega PUP:



Slika 2: Izsek iz PUP Maribor – namenska raba

Namenska raba površin: **površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti.**

Na površinah za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja, ter gostinske dejavnosti.

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture. Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne dejavnosti;
- trgovske dejavnosti;
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo;
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

2.2 Razlogi za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN)

Obravnavano območje se začasno ureja s PUP, do izdelave OPPN. Brez izdelave OPPN niso možne novogradnje.

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

2.1 OPIS OBMOČJA OPPN

2.1.1 Širše območje

Območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mosta, v mestni četrti Magdalena. Nahaja se med Valvazorjevo ulico in Ruško cesto ter zahodno od Raičeve ulice s peš navezavo na Studenško brv.

Območje je prometno dostopno Ruške ceste.

Območje je bilo v preteklosti že namenjeno gradnji objektov – ostala je gradbena jama za kletni del. Je prazno in neaktivno.



Slika 3: Širše območje na DOF, vir: (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

2.1.2 Ožje območje

Območje se nahaja ob Ruški cesti na Studencih. Obravnavano območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parceli v k.o. Tabor (659): 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1, 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 2802/1.

Meja območja poteka po obodu teh parcel.

Velikost zemljišča je 14 708 m².



Slika 4: Ožje območje na DOF, vir: (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

2.2 PRIKAZ DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČ

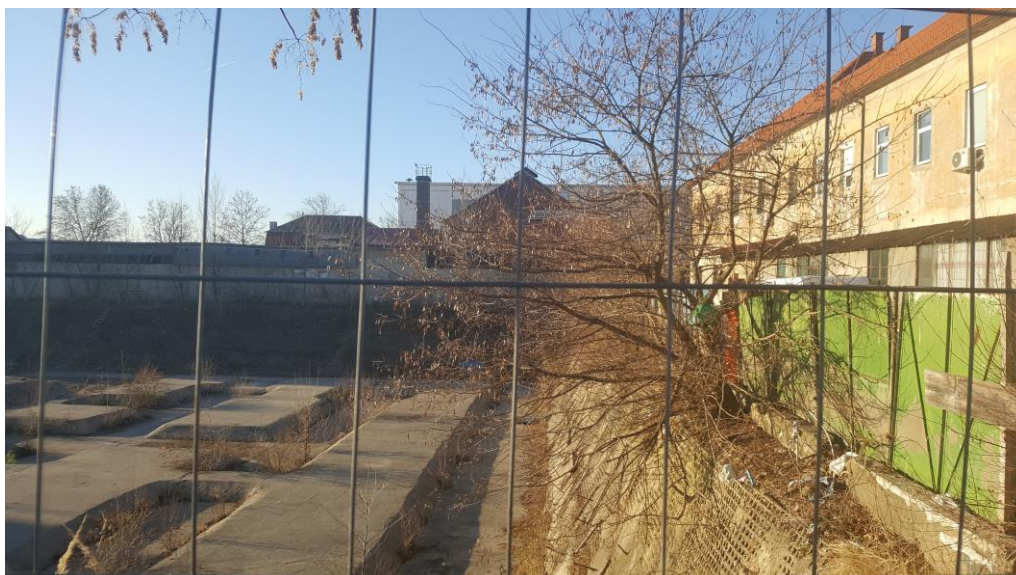
2.2.1 Dejanska raba zemljišč

V ureditvenem območju se glede na dejansko rabo prostora nahaja pozidano in sorodno zemljišče.

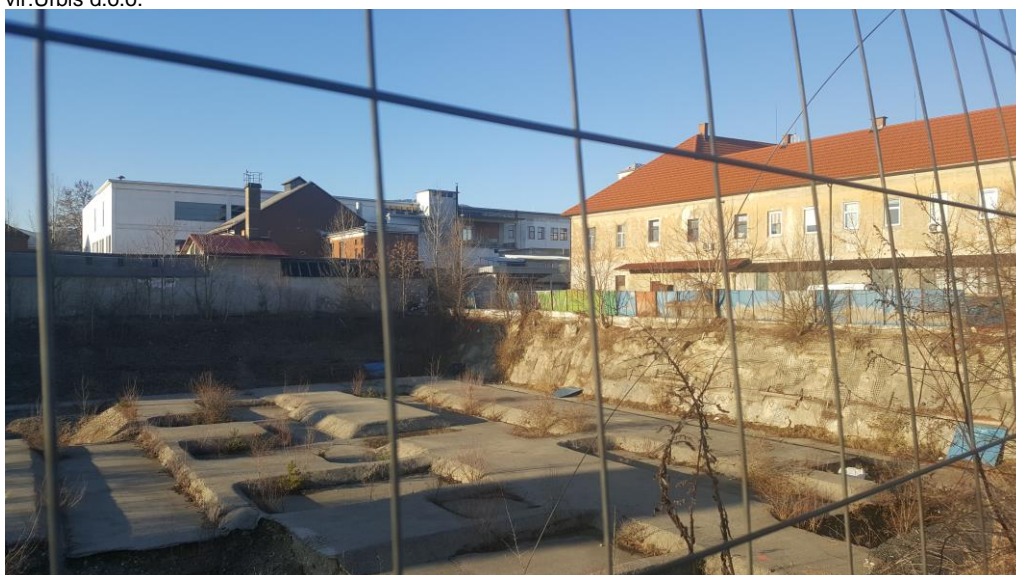
V naravi se na območju v večjem delu nahaja gradbena jama.

Na ureditvenem območju OPPN je v jugozahodnem delu območje obstoječi objekt v katerem je transformatorska postaja TP t-031. Objekt leži na parcelah številka 27/5, 27/13, 27/14 vse k.o. Tabor (659).

Na območju parcel 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1 k.o. Tabor (659) se nahaja obstoječa klančina, peš dostop do Studenske brvi.



Slika 5: Pogled na obstoječe stanje, gradbeno jamo, proti jugu, skrajni zahodni del, ob Ruški cesti, vir:Urbis d.o.o.



Slika 6: Pogled na obstoječe stanje, proti jugu, skrajni zahodni del, ob Ruški cesti, na okoliške obstoječe objekte vir:Urbis d.o.o.



Slika 7: Pogled na obstoječe stanje, proti zahodu vir:Urbis d.o.o.



Slika 8: Pogled na obstoječe stanje, proti jugozahodu, robni obstoječi objekti
vir:Urbis d.o.o.



Slika 9: Pogled na obstoječe stanje, vzhodni del, obstoječi objekt izven območja urejanja
vir:Urbis d.o.o.



Slika 10: Pogled na obstoječe stanje, pogled proti jugu
vir:Urbis d.o.o.



Slika 11: Pogled na obstoječe stanje Ruške ceste, pogled proti vzhodu, skrajni vzhodni del območja
vir: Urbis d.o.o.



Slika 12: Pogled na obstoječe objekte v skrajnem jugozahodnem delu območja
vir: Urbis d.o.o.



Slika 13: Pogled na obstoječi objekt na južni strani območja
vir: Urbis d.o.o.



Slika 14, 15,16: Pogled na obstoječe stanje, zahodna meja območja ter pogled proti severu in na obstoječi objekt
vir:Urbis d.o.o.

2.2.2 Načrtovana raba – namenska raba

Predvidena je gradnja stanovanjskega kompleksa z javnimi programi v pritličju, z namensko rabo, ki po urbanistični zasnovi Maribora ustreza površinam namenjeni taki dejavnosti. Načrtovana ureditev ne spreminja podrobne namenske rabe prostora.

2.3 PRIKAZ OBMOČIJ S POSEBNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

2.3.1 Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje OPPN se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rus, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. I. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako WO II, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

2.3.2 Ohranjanje narave

Obravnava območje se nahaja izven varovanih območij.

2.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Obravnava območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine, kar je razvidno iz slike spodaj.



Slika 17: Območje OPPN - rdeč krogec
vir: <http://giskd6s.situla.org/giskd/>

2.4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Obravnava območje se nahaja znotraj strnjene mestne pozidave z vso obstoječo komunalno in energetsko infrastrukturo.



Slika 18: 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 pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja St-1 ob Ruški cesti v mestni občini Maribor**«, (MUV št. 14/2019), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo smernic za načrtovanje in mnenj:

Vloga za izdajo **MNENJ K OSNUTKU**: Št. dok.:

Vloga za izdajo **MNENJ K PREDLOGU**: Št. dok.:

NASLOVNIK:	MNENJE K OSNUTKU		MNENJE K PREDLOGU	
	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				
2. RS, Ministrstvo za obrambo , Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana				
3. RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino , Maistrova 10, 1000 Ljubljana				
4. Zavod RS za varstvo narave , Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor				
5. Elektro Maribor podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor				
6. Mariborski vodovod d.d. , Jadranska c. 24, 2000 Maribor				
7. Nigrad d.d. , Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor				
8. Plinarna Maribor d.d. , Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor				
9. Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o. , Jadranska cesta 28, 2000 Maribor				
10. Telekom Slovenije d.d. , Titova 38, 2000 Maribor				
11. Medobčinski urad za varstvo okolja in ohranjanje narave , Slovenska 40, 2000 Maribor				
12. MOM, Urad za komunalno, promet in prostor, Sektor za komunalno in promet , Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor				
13. Mestna četrt Magdalena , Preradovičeva ulica 1, 2000 Maribor				
14. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. , Grajska ul. 7, 2000 Maribor				
15. Telemach , Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor				
16. Dravske elektrarne Maribor , Obrežna ulica 170, 2000 Maribor				

Izdaja odločbe o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje:

RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana

Vloga za izdajo **ODLOČBE**: št. dok.: z dne

Nosilci urejanja prostora za izdajo mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje:

Vloga za izdajo **MNENJ**: št. dok.: 35005-4/2019-8, z dne 16.7.2019

NASLOVNIK:	MNENJE IN KONKRETNE SMERNICE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska 22, 1000 Ljubljana		
2. RS, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana in Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Štefanova ul.5, 1000 Ljubljana	26.7.2019 25.7.2019	350-49/2019-4 212b-09/1649-19/NP-1987521
3. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	16.10.2019	35020-109/2019-2
4. RS, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	9.3.2020	35012-100/2019/11
5. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	9.8.2019	4-III-970/2-O-19/AG
RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	ODLOČBA ŠT. z dne iz katere je razvidno, da	

MNENJA

4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4.1 UVOD – SPLOŠNI DEL

Naročnik IMO-REAL d.o.o. načrtuje na degradiranem območju ob Ruški cesti gradnjo kompleksa, namenjenega stanovanjem in izrabi pritličja za javne programe. V aktu se načrtuje tudi ureditev dostopne poti do Studenske brvi ter ureditev prometne, komunalne in energetske infrastrukture z ureditvijo zunanjih odprtih bivalnih površin.

V strateškem razvoju Mestne občine Maribor je celotna poteza med Ruško cesto in Valvazorjevo ulico, kjer se danes nahajajo zapuščeni industrijski objekti in nekvalitetna stanovanjska gradnja, predvidena za celovito revitalizacijo območja z odstranitvijo nekvalitetne gradnje in vzpostavitev nove, kvalitetne stanovanjske in poslovne zazidave.

Obravnavano območje se nahaja ob Ruški cesti. Območje trenutno predstavlja gradbeno jamo, ki je bila v preteklosti namenjena izgradnji objekta, namenjenega kulturi. Na skrajnem južnem delu območja so manjši obstoječi objekti. Na zahodni, vzhodni in južni strani območje meji na obstoječe stanovanjske in proizvodne objekte. Območje je dostopno iz severne strani, iz Ruške ceste. Na severni strani se peš navezuje na Studensko brv.

Glavne vedute so proti severu na Dravo, na staro mestno jedro in v daljavi na okoliške griče. Vertikalni gabariti obstoječih objektov se gibljejo do višine P+4. Prevladujoč tlorisni vzorec je linijski ob Valvazorjevi ulici.

Namenska raba površin: **površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti.**

Na površinah za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja, ter gostinske dejavnosti.

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture. Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne dejavnosti;
- trgovske dejavnosti;
- zdravstvene dejavnosti;
- storitvene dejavnosti;
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo;
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

4.1.1 Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2), se je začel s **»Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja St-1 ob Ruški cesti v mestni občini Maribor«** (Medobčinski uradni vestnik, št. 14/2019, z dne 19.7.2019), ki ga je sprejel župan Mestne občine Maribor Aleksander Saša Arsenovič.

4.1.2 Namen in način izdelave OPPN

Občina je pred sprejetjem odločitve o pripravi OPPN pripravila izhodišča za pripravo OPPN, v katerih je ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov opredelila namen in potrebo, ključne vsebinske predloge nameravane rešitve, potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in okvirne roke za izvedbo priprave OPPN.

Na podlagi izhodišč za pripravo OPPN je župan sprejel sklep o pripravi OPPN.

Občina je sklep skupaj z izhodišči za pripravo OPPN javno objavila v prostorskem informacijskem sistemu in v objavi obvestila državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje.

Ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora odloči ali je za OPPN treba izvesti celovito presajo vplivov na okolje in to v 21 dneh.

Na poziv občine državni nosilci podajo tudi konkretne smernice.

Osnutek OPPN je izdelan na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi OPPN, hierarhično nadrejenimi prostorskimi načrti, splošnimi in konkretnimi smernicami nosilcev urejanja prostora ter strokovnimi podlagami.

4.2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4.2.1 Opis območja OPPN

Območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mosta, peš povezave, Studenske brvi, v mestni četrti Magdalena. Nahaja se med Valvazorjevo ulico in Ruško cesto ter zahodno od Raičeve ulice s peš navezavo na Studensko brv. Območje je prometno dostopno z Ruške ceste.

Območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele ali dele parcel v k.o. Tabor (659), številka: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1, 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 2802/1.

Velikost območja OPPN je 14 165 m².

Na ureditvenem območju OPPN je v jugozahodnem delu območja obstoječi objekt v katerem je transformatorska postaja TP t-031. Objekt leži na parcelah številka 27/5, 27/13, 27/14 vse k.o. Tabor (659).

Na območju parcel 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1 k.o. Tabor (659) se nahaja obstoječa klančina, peš dostop do Studenske brvi.

4.3 UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

4.3.1 Umestitev predvidene ureditve v prostor

Območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mosta za pešce, v Mestni četrti Magdalena. Nahaja se med Valvazorjevo ulico in Ruško cesto ter zahodno od Raičeve ulice s peš navezavo na Studensko brv. Območje je prometno dostopno z Ruške ceste. Zemljišče je ravno, degradirano, del je pozidan, v večjem delu zemljišča se nahaja gradbena jama. V enem delu območja se nahajajo obstoječi objekti.

4.4 PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

4.4.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Zazidalna situacija

Predvidena je izgradnja stanovanjskih stavb, stanovanjskega kompleksa v kombinaciji z dovoljenimi dejavnostmi po podrobnejši namenski rabi prostora. Zasnova kompleksa se načrtuje v višji nadstropjih stanovanja, pritličje je namenjeno javnemu programu. Načrtuje se ureditev dostopne poti z Ruške ceste proti severu, do poti Ob izvirkih in nabrežja reke Drave oziroma do obstoječe Studenske brvi.

Kompozicija stavb vzpostavlja glavno os na reko Dravo. V centru kompozicije se vzpostavi klasični ulični ambient, ki se rahlo odpira na Dravo, tako da povzema karakteristike trga. Kompozicija sestoji iz dveh L elementov, vsak ima pretežno etažnost K+P+3 in po en višinski

poudarek. Kompozicija v notranjosti je simetrična in locira višinska poudarka v ozadju, v globino zamaknjeno od severnega uličnega oz. rečnega ambienta. Stolpa imata različni višini – vzhodni K+P+11 in zahodni K+P+8, z možnostjo ureditve strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom. Zasnova ustvarja tri večje zunanje površine:

- centralni ambient kot nosilec programa,
- na zahodni strani vhodni trg z možnostjo krajšega parkiranja,
- vzhodno parkovno površino.

Omenjeni trije ambienta imajo večje razsežnosti, tako da lahko delujejo tudi kot cenzura z možnostjo vizualne korekture proti obstoječim robnim zazidavam (volumske ozelenitve...).

Predvidena je ureditev dostopne poti do Studenske brvi, ki se nahaja v severozahodnem delu območja OPPN. Ureditev predstavlja izvedbo stopničaste ploščadi, vertikalno zalomljen trg, ki je dostopen po segmentih, ki premagujejo višinsko razliko s stopnicami na eni strani in klančino na drugi. Vsak segment posebej predstavlja razgledno ploščad na višjem nivoju, tako da celotna poteza poudarja v hrib zarezano potezo prehoda čez reko.

Pogoji glede vrste dopustih objektov in dejavnosti

V območju OPPN so dopustni naslednji objekti v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov:

- stanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe:
 - gostinske stavbe,
 - poslovne in upravne stavbe
 - trgovske in storitvene stavbe,
- garažne stavbe,
- stavbe splošnega družbenega pomena:
 - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
 - stavbe za zdravstveno oskrbo,
- gradbeno inženirski objekti:
 - ceste,
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

Enostavni in nezahtevni objekti

- drugi gradbeni posegi
 - trajno reliefno preoblikovanje terena (nasipi, izkopi in odkopi...)
 - gradbeni posegi za opremo odprtih površin (urbano opremo, ekološki otoki...)
 - drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje,
- drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograje, oporni zidovi...).

Dopustne dejavnosti

Na površinah za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja ter gostinske dejavnosti.

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture. Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne dejavnosti;
- trgovske dejavnosti;
- zdravstvene dejavnosti;
- storitvene dejavnosti;
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo;
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

Pogoji glede vrste dopustnih gradenj in objektov na območju OPPN

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov, vključno z dozidavo, nadzidavo in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gradbeno inženirskih objektov
- rekonstrukcije
- sprememba namembnosti
- vzdrževanje objektov
- odstranitev objektov in druga pripravljala dela.

Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.

Tipologija zazidave, tlorisni, višinski gabariti

Tipologija zazidave stanovanjskih stavb in etažnost:

Predvidene je izgradnja stanovanjskega kompleksa z javnimi programi v pritličju. Kompozicija stavb sestoji iz dveh L elementov, z etažnostjo K+P+3 in po en višinski poudarek. Kompozicija je v notranjosti simetrična, locira višinska poudarka v ozadju - stolpa, v globino zamaknjeno od severnega uličnega oziroma rečnega ambienta. Stavbi v obliki stolpa nimata enake višine, vzhodni je etažnosti K+P+11, zahodni pa K+P+8.

Tlorisni gabariti stanovanjskih stavb:

Tlorisni gabariti stavb so razvidni iz kartografske situacije list št.4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji. Natančni tlorisni gabariti stavb se določijo v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. Tlorisno dimenzijo stavb je možno preseči z balkoni, ložami, napušči, konzolnimi nadstreški.

Višinski gabariti stavbe se lahko presega z ureditvijo strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitve tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav, ograje....

Možna je izvedba stavb z več kletnimi etažami.

Dostopi, vhodi in dovozi do objektov so zarisani načelno. Smeri dostopov, vhodov in dovozov se določijo v projektni dokumentaciji glede na zasnovo stavb in podzemnih garaž.

Ureditev dostopne poti:

Ureditev dostopne poti do Studenške brvi se načrtuje z Ruške ceste proti severu do nabrežja Drave, do poti Ob izvirkih, kjer se navezuje na obstoječo peš povezavo čez reko, Studenško brv. Ureditev dostopne poti je načrtovana kot izvedba stopničaste ploščadi, kot vertikalni trg, ki je dostopen po segmentih, ki premagujejo višinsko razliko s stopnicami na eni strani in klančino na drugi strani. Klančina in stopnice sta po sredini med seboj ločeni z ozelenjenimi zidovi, ki vizualno zmehčajo poseg v hrib in predstavljajo prehod v naravno okolje. Material te ureditve je vidni beton, leseni tlak...

Pogoji za oblikovanje objektov

Fasade stavb so zasnovane kot kombinacija več tipov fasad (prezračevalna fasada iz kompaktnih plošč, panelna fasada, zastekljena fasada, kontaktna fasada...).

Strehe stavb so ravne. Dopustna je izvedba pohodne strehe, priporočena je izvedba zelene strehe.

Enostavni objekti morajo biti oblikovani tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo z osnovnim objektom.

V primeru nadzidave in dozidave iz 7. člena je potrebno zagotoviti skladno oblikovanje.

Pogoji za ureditev zunanjih površin

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Zemljiška - gradbena parcela

Zemljiška – gradbena parcela stanovanjskega kompleksa je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 27/15, 27/16, 27/14, 27/5, 27/13 vse k.o. Tabor (659).

Zemljiška – gradbena parcela dostopne poti do Studenske brvi je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1 k.o. Tabor (659).

Površine namenjene javnem dobru

Določitev površin, ki so namenjene javnem dobru ter kategorizacija prometnih površin, se izvedejo v nadaljnjih pravnih razmerij med občino in lastnikom glede na prioritete potrebe občine in njenih prebivalcev.

Po izgradnji dostopne poti do Studenske brvi bo le-ta postala del javne infrastrukture.

Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne objekte v skladu z 8. členom tega odloka. Ograje in podporni zidovi se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Ostali enostavni objekti se lahko postavijo 1,5 m od sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi bližje.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka.

Osnovni urbanistični kazalci

1. območje urejanja	14 165 m ²
2. zazidane površine	3 354 m ²
5. proste površine v območju predvidenih stavb	4 705 m ²
6. bruto tlorisne površine	17 736 m ²
7. FZ – faktor zazidanosti območja OPPN	22 %
8. FIZ – faktor izrabe območja PPE St1	0,40

Potrebno število parkirnih mest se določi skladno s tabelo v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti (Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št.1/2014) kjer velja:

- večstanovanjske stavbe 1,5 PM/stanovanje
- javni program 1 PM/ 30 m² javnega programa

Skupno število stanovanj: cca **150**
 Skupno število potrebnih parkirnih mest za stanovanja: **225**
 Javni program: cca **1800 m²** (v pritličju)
 Skupno število potrebnih parkirnih mest za javni program je: **60**
 Skupno število potrebnih parkirnih mest za stanovanja in javni program: **285**

Skupno število načrtovanih parkirnih mest: cca **294** (v kletni etaži, garaži) in **24** (na nivoju izven objekta), **skupaj 318 PM**

Iz tega sledi, da je na območju OPPN zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.

Izračun faktorja izrabe območja PPE St1

Skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor je za območje prostorsko planske enota St1 predviden faktor izrabe 0,5 – 0,7 (prikaz na sliki 1).

Velikost območja PPE St1: 333 274 m²

Izračun obstoječega stanja:

- bruto tlorisne površine obstoječih objektov nad in pod terenom 117 000 m²
 $117\,000\text{ m}^2 / 333\,274\text{ m}^2 = 0,35$

Izračun obstoječe in predvideno:

- bruto tlorisne površine obstoječih objektov v območju in predvidenih objektov v zazidalni zasnovi 134 736 m²
 $134\,736\text{ m}^2 / 333\,274\text{ m}^2 = 0,40$

Iz izračuna faktorja izrabe območja izhaja, da obstoječa izraba in tudi skupna izraba s predvideno pozidavo ne dosemeta niti minimalnega priporočenega faktorja izrabe iz urbanistične zasnove mesta (FIZ priporočen 0,5 – 0,7).

Faktor izrabe območja se bo s predvideno pozidavo povečal za 0,05.

3D Prikaz nove ureditve– vizualizacija:





Slika 19, 20, 21: Vizualizacija območja, vir: Studio Kalamar

4.5 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

4.5.1 Prometna ureditev

Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda, ter dimenzionirane za prevoz z tovornimi vozili. Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjeni pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Pešci in kolesarji

Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih in manipulativnih površin znotraj območja OPPN.

Priključevanje na javno cestno omrežje

Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja s priključki na Ruško ulico. Načrtovan je nov uvoz v kletno etažo kompleksa v severovzhodnem delu območja ter uvoz na zunanje nivojsko parkirišče v severozahodnem delu območja.

Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil

Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja.

Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.

Mirujoči promet

Parkiranje osebnih vozil stanovalcev se zagotovi v kletni etaži objekta. V eni etaži je načrtovanih 147 PM, kar pomeni v dveh etažah približno 294 PM. Potrebno in natančno število parkirnih mest se bo določilo v projektni dokumentaciji, ko bo znano natančno število stanovanj. Potrebno je zagotoviti 1,5 PM na stanovanje.

Zunanje parkirišče na zahodni strani območja urejanja je namenjeno parkiranju obiskovalcev javnih programov. Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji.

Na parkiriščih je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za invalide ter PM za električna vozila s polnilnico (1 PM /30 PM).

4.5.2 Zasnova projektnih rešitev komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture

Celotno omrežje je možno navezati na obstoječe infrastrukturno omrežje v sosednjih ulicah z izgradnjo ustreznih navezav oziroma v skladu s pogoji posameznih upravljavcev. Izgradnja infrastrukture se zasnuje tako, da omogoča fazno izgradnjo iz vseh strani.

Splošni pogoji

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira in dogradi v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom.

Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

Vodovodno omrežje

Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Ruški ulici. Za potrebe kompleksa se zgradi novo vodovodno omrežje v dostopnih cestah.

Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja.

Odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod

Na območju OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje v Ruški ulici, na katerega je možna priključitev predvidenih objektov.

Območje OPPN leži v vodovarstvenem območju (VVO – II. režim), zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila navedena v Uredbi o vodovarstvenem območju.

Izvede se ločen sistem kanalizacije. Fekalne odpadne vode se navežejo na obstoječe omrežje. Priključki se izvedejo direktno na jaške. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor. Meteorne vode iz strešin se ponikajo preko lokalnih ponikovalnic, ki se izvedejo izven vplivnega območja prometnih površin. Meteorne vode iz parkirnih in manipulativnih površin ter podzemne garaže se preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) navežejo na kanalizacijsko omrežje.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnimi zakonskimi akti.

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z veljavnimi zakonskimi akti in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

Končni izkopi gradbene jame na ožjem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju dovoljeni, če so izvedeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

Elektroenergetska infrastruktura

Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca in izdelanimi strokovnimi podlagami.

Na ureditvenem območju OPPN je v jugozahodnem delu območje obstoječi objekt v katerem je transformatorska postaja TP t-031. Objekt leži na parcelah številka 27/5, 27/13, 27/14 vse k.o. Tabor (659).

TK in druga kabelska omrežja

V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kabelske kanalizacije, ločeno za TK in KTV omrežja s pripadajočimi jaški. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki.

Plinovod

Za plinifikacijo se zgradi sekundarno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod, ki se nahaja v Raičevi ulici.

Vročevod

Najbližji obstoječi toplovod poteka po Valvazorjevi ulici. V primeru priključitve novo predvidene stavbe na toplovod, je potrebno zgraditi sekundarno omrežje in določiti priključno točko.

Ogrevanje in hlajenje

Objekti se ogrevajo na zemeljski plin, vročevod ali alternativne načine ogrevanja oziroma njihovo kombinacijo.

Hlajenje je predvideno z agregati in lokalnimi hladilnimi napravami.

4.6 REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno zakonodajo se obravnava območje nahaja 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 ali sanacijo.

Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

Varstvo pred onesnaženjem zraka

Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo.

Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitene površine in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

Podnebne spremembe, samooskrba

V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektih v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovanih zelenih streh, zelenih fasad, balkonov in na predvidenih zelenih površinah načrtuje izvedba urbanih vrtov.

Zaščita pred onesnaževanjem podtalnice

Območje OPPN leži v vodovarstvenem območju (VVO – II. režim), zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila navedena v Uredbi o vodovarstvenem območju.

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe objekta, parkirišča, ceste...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj (SIST EN 858-2).

V odvisnosti od načrtovanih objektov glede na dovoljeno dejavnost oziroma namembnost, je potrebno izdelati predhodno analizo tveganja, revidirano analizo tveganja za onesnaženje vodnega telesa v skladu z veljavnimi predpisi, iz katere mora biti razvidno ali je gradnja objekta in njegova dejavnost dopustna in ne predstavlja nevarnosti za onesnaženje podzemne vode in je poseg sprejemljiv. Izsledke analize tveganja je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje.

Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

V skladu z zakonom si mora investitor po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.

Namestititev toplotne črpalke voda - voda ali zemlja - voda (geosonda, horizontalni kolektor...) za potrebe ogrevanja stanovanjskih objektov na VVO II ni dovoljena.

Odpadki

Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij.

Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.

V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

Varstvo naravne dediščine

Na območju obravnave ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

4.7 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju 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 ter
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

Varstvo pred požarom:

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih 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 potrebni 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.

Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.

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

4.8 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Izgradnja objekta se lahko izvaja v več etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

4.9 DOPUSTNA ODSTOPANJA

Odstopanja glede novogradenj

Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene.

Tlorisno dimenzijo stavb je možno preseči z balkoni, ložami, napušči, konzolnimi nadstreški.

Odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije

Na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetskem opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.

4.10 OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

Obveznosti investitorjev

Pri pripravi projektna dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

Obveznosti izvajalcev

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 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.

Posegi dopustni po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev

Po izgradnji na osnovi tega OPPN so dopustni posegi, ki so opredeljeni v 7. členu odloka, vendar v skladu z opisanimi pogoji gradnje v pričujočem OPPN.

5. SKLEP