

Naziv akta:

**Spremembe in dopolnitve
občinskega podrobnega prostorskega načrta
za del območja Studenci 10 S
(območje opuščene Studenškega pokopališča)
zaradi umestitve dodatnega objekta k domu
starostnikov, v Mestni občini Maribor**

Identifikacijska št. prostorskega akta v zbirki
prostorskih aktov:

1803

Pripravljalavec:

Mestna občina Maribor
Sektor za urejanje prostora
Grajska ulica 7
2000 Maribor

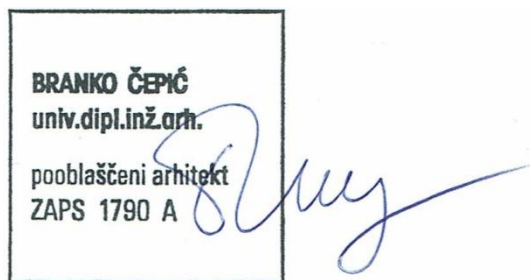
Izdelovalec:

TIURB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor
tel: +386 (2) 429 27 54, mob: 031 343 450,
mail: info@ti-urb.si



Odgovorni prostorski načrtovalec:

BRANKO ČEPIČ, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1790 A



Številka projekta:

33/2020

Kraj in datum:

Maribor, september 2020

Stopnja postopka:

dopolnjen osnutek

Sprejel:

Odgovorna oseba:

Datum sprejema:

Podatki o objavi:

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTNTSKO PODJETJE:

TIURB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Branko ČEPIĆ, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1790 A

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Tjaša MARKO, dipl. inž. grad.

Irena KAC, dipl. inž. grad.

Tamara ARCET, mag. gosp. inž.

VSEBINA ELABORATA

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

II. BESEDILO ODLOKA

III. KARTOGRAFSKI DEL

list 1	Pregledna situacija – prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1: 5000
list 2	Območje sprememb in dopolnitev OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	1: 1000
list 3	Ureditvena situacija	1: 1000
list 4	Karakteristični prerezi	1: 500
list 5	Prometna situacija	1: 1000
list 6	Komunalne situacija	1: 1000
list 7	Načrt parcelacije	1: 1000

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN
3. Podatki iz prikaza stanja prostora, na katerih temeljijo rešitve akta
4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
7. Povzetek za javnost

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

Branko ČEPIĆ, u.d.i.a.,

IZJAVLJAM,

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

33/2020
(št. projekta)

Maribor, september 2020
(kraj in datum)

Branko ČEPIĆ, u.d.i.a.,
ZAPS 1790 A
(ime in priimek, strokovna izobrazba, id. številka)



II. BESEDILO ODLOKA

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 in 12/2019) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji redni seji dne sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta
za del območja Studenci 10 S
(območje opuščene Studenškega pokopališča)
zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor

1.člen

Doda se novi 1a. člen, ki se glasi:

»1a. člen

(predmet odloka sprememb in dopolnitev)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju SD OPPN.«

2.člen

Doda se novi 2a. člen, ki se glasi:

»2a. člen

(sestavni deli – spremembe in dopolnitve)

- | | | |
|------|---|--------|
| I. | SPLOŠNI DEL – IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA | |
| II. | BESEDILO ODLOKA | |
| III. | KARTOGRAFSKI DEL: | |
| | list 1 Pregledna situacija – prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | 1:5000 |
| | list 2 Območje sprememb in dopolnitev OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | 1:1000 |
| | list 3 Ureditvena situacija | 1:1000 |
| | list 4 Karakteristični prerezi | 1: 500 |
| | list 5 Prometna situacija | 1:1000 |
| | list 6 Komunalna situacija | 1:1000 |
| | list 7 Načrt parcelacije | 1:1000 |
| IV. | SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA« | |

3.člen

Doda se novi 3a. člen, ki se glasi:

»3a. člen

(načrtovalec prostorskega akta – spremembe in dopolnitve)

Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, številka naloge 33/2020.«

4.člen

Črta se druga alineja druge točke 4. člena odloka in nadomesti z novo četrto, ki se glasi:
 »- gradnja dodatnega objekta k domu za starejše občane«

5.člen

(1) Spremeni se tretji odstavek prve točke 6. člena odloka tako, da se glasi:

»Na severu je predviden dodatni objekt k domu za starejše občane. Objekt bo z obstoječim domom za starejše občane povezan preko povezovalnega hodnika«

(2) Spremeni se četrta točka 6. člena odloka tako, da se glasi:

»Vrste dopustnih objektov

Dom starejših občanov (v njega je možna umestitev zdravstvenih ordinacij, lekarne in podobno), dodatni objekt k domu starejših občanov, objekti z oskrbovalnimi stanovanji, kapela, enostavni objekti, objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture.«

6.člen

Tretji odstavek prve točke 7. člena odloka se v celoti črta in se nadomesti z novim, ki se glasi:

»**Dodatni objekt k domu starejših občanov**

- Tip objekta – stanovanjska stavba za posebne namene; možna je umestitev zdravstvenih ordinacij, lekarne in podobno.
- Etažnost je K+P+2+T
- Tlorisni gabariti – so razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: »Ureditvena situacija«.
- Dopustno je odstopanje znotraj gradbene meje. Možna je izvedba manjših ali večjih tlorisnih gabaritov. Pozicija povezovalnega hodnika se določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitve strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, strojnice dvigal, sončni kolektorji...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.
- Parkiranje: zagotoviti je potrebno najmanj 1 parkirno mesto na 8 postelj. Parkirišča so zagotovljena ob dovozni cesti severno od objekta.«

Za drugo točko 7. člena se doda nova točka (2a), ki se glasi:

»(2a) Lega dodatnega objekta k domu starejših občanov na zemljišču: je prikazana na kartografski prilogi št. 3 »Ureditvena situacija«.«

7.člen

Spremeni se prva točka 10. člena odloka tako, da se glasi:

»Nova zazidava bo dostopna iz južne strani.«

8.člen

Prva točka 13. člena se spremeni tako, da se:

(1) v poglavju **Zrak** za prvim odstavkom doda novo besedilo, ki se glasi:

»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

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.«

(2) V poglavju **Voda** se:

- na koncu prvega odstavka pika spremeni v vejico in se doda: »zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila navedena v Uredbi o vodovarstvenem območju«.

- za drugim odstavkom doda besedilo, ki se glasi:

»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.

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

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.

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.«

(3) V poglavju **Požarna varnost** se v celoti črta obstoječe besedilo in se nadomesti z novim, ki se glasi:

» 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 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 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) Na koncu poglavja **Ravnanje z odpadki** se doda naslednje besedilo

»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.«

9. člen

18. člen (ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami) se pravilno preštevilči v 14. člen , besedilo tega člena pa se v celoti črta in nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»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.«

10.člen

V celoti se spremeni 21.člen, tako, da se glasi: OPPN- SD OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor, na Sektorju za urejanje prostora, na sedežu Mestne četrti Studenci in na spletnem portalu - i občina.

11. člen

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

III. KARTOGRAFSKI DEL

list 1	Pregledna situacija – prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1: 5000
list 2	Območje sprememb in dopolnitev OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	1: 1000
list 3	Ureditvena situacija	1: 1000
list 4	Karakteristični prerezi	1: 500
list 5	Prometna situacija	1: 1000
list 6	Komunalne situacija	1: 1000
list 7	Načrt parcelacije	1: 1000

LEGENDA:

 OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN


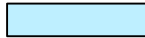


NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenskega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	1803
VSEBINA RISBE	Pregledna situacija - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
MERILO	1:5000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1790-A
OBDELAL	Tjaša MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA PROJEKTA	33/2020
ŠTEVILKA RISBE	1
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	september 2020







LEGENDA:

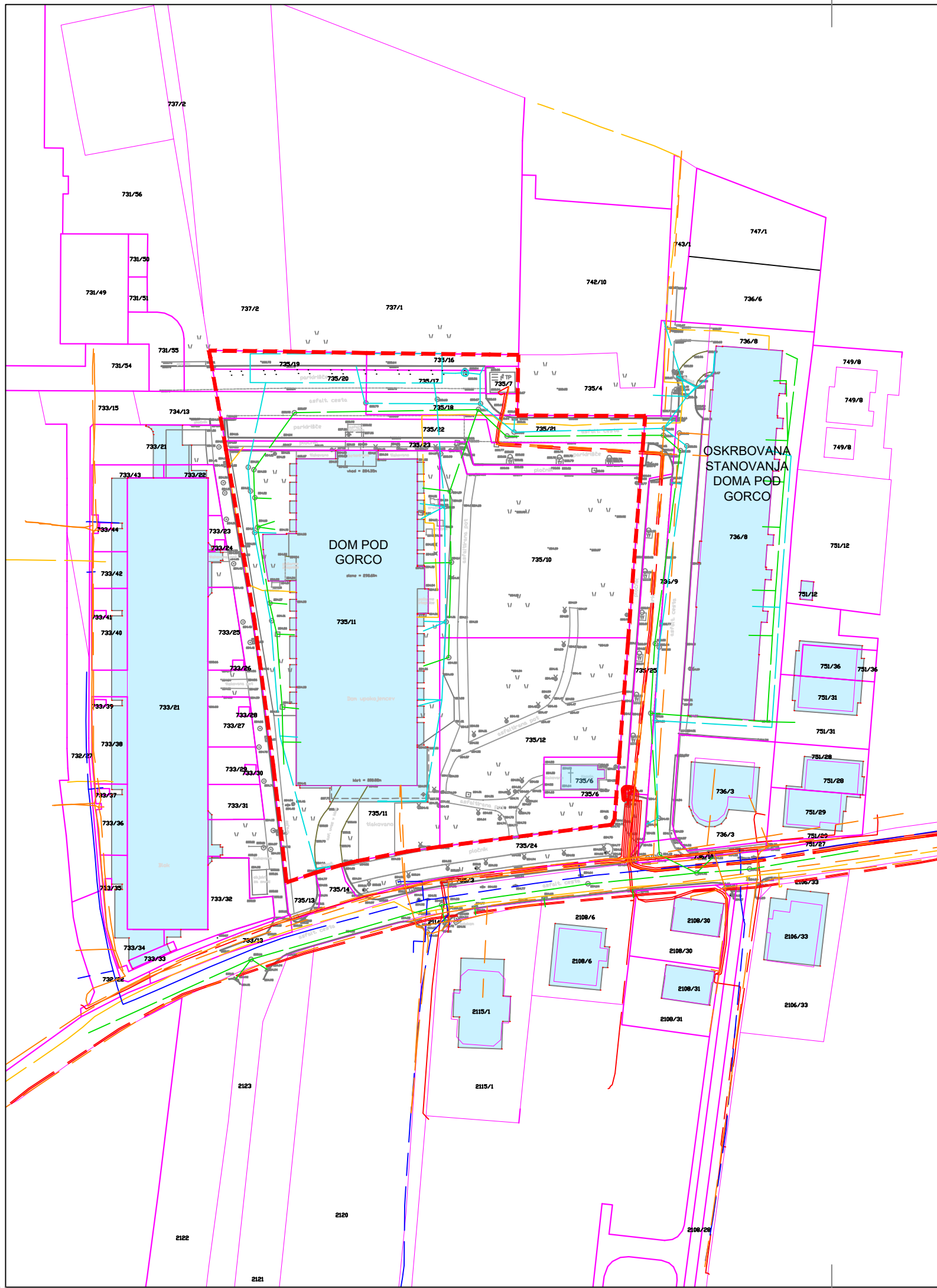
 OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

OBSTOJEČE UREDITVE:

 PARCELNE MEJE
 OBSTOJEČI OBJEKTI

OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:

 ELEKTRIČNO OMREŽJE
 VODOVODNO OMREŽJE
 ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE
 PLINSKO OMREŽJE
 ODPADNA KOMUNALNA KANALIZACIJA
 PADAVINSKA KANALIZACIJA


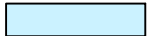






NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitev občinskega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	1803
VSEBINA RISBE	Območje sprememb in dopolnitev OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1790-A
OBDELAL	Tjaša MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA PROJEKTA	33/2020
ŠTEVILKA RISBE	2
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	september 2020



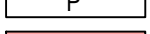




LEGENDA:

 OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

OBSTOJEČE UREDITVE:

-  PARCELNE MEJE
-  OBSTOJEČI OBJEKTI
-  OBSTOJEČE TLAKOVANE POTI
-  OBSTOJEČI PLOČNIK
-  OBSTOJEČE PROMETNE POVRŠINE
-  OBSTOJEČE ZELENE POVRŠINE

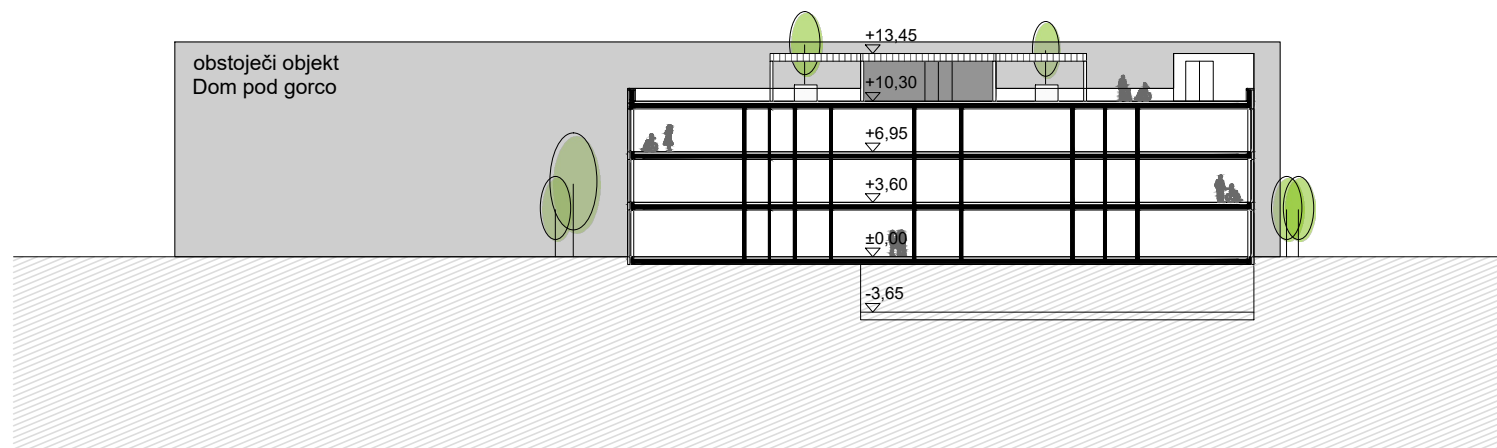
PREDVIDENE UREDITVE:

-  GRADBENA MEJA
-  OBJEKT - dodatni objekt k domu starejših občanov
-  ETAŽNOST
-  TLAKOVANE POTI
-  PLOČNIK
-  ZELENE POVRŠINE
-  ZASADITEV

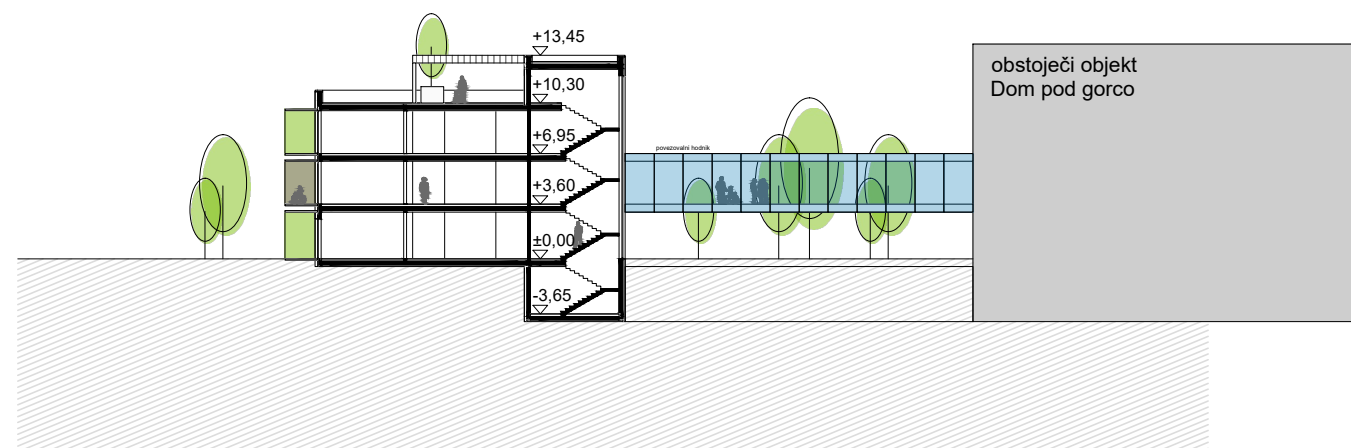


NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	1803
VSEBINA RISBE	Ureditvena situacija
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1790-A
OBDELAL	Tjaša MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA PROJEKTA	33/2020
ŠTEVILKA RISBE	3
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	september 2020

PREREZ A - A



PREREZ B - B


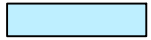





NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	1803
VSEBINA RISBE	Karakteristični prerezi
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1790-A
OBDELAL	Tjaša MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA PROJEKTA	33/2020
ŠTEVILKA RISBE	4
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	september 2020



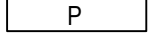


LEGENDA:

 OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

OBSTOJEČE UREDITVE:

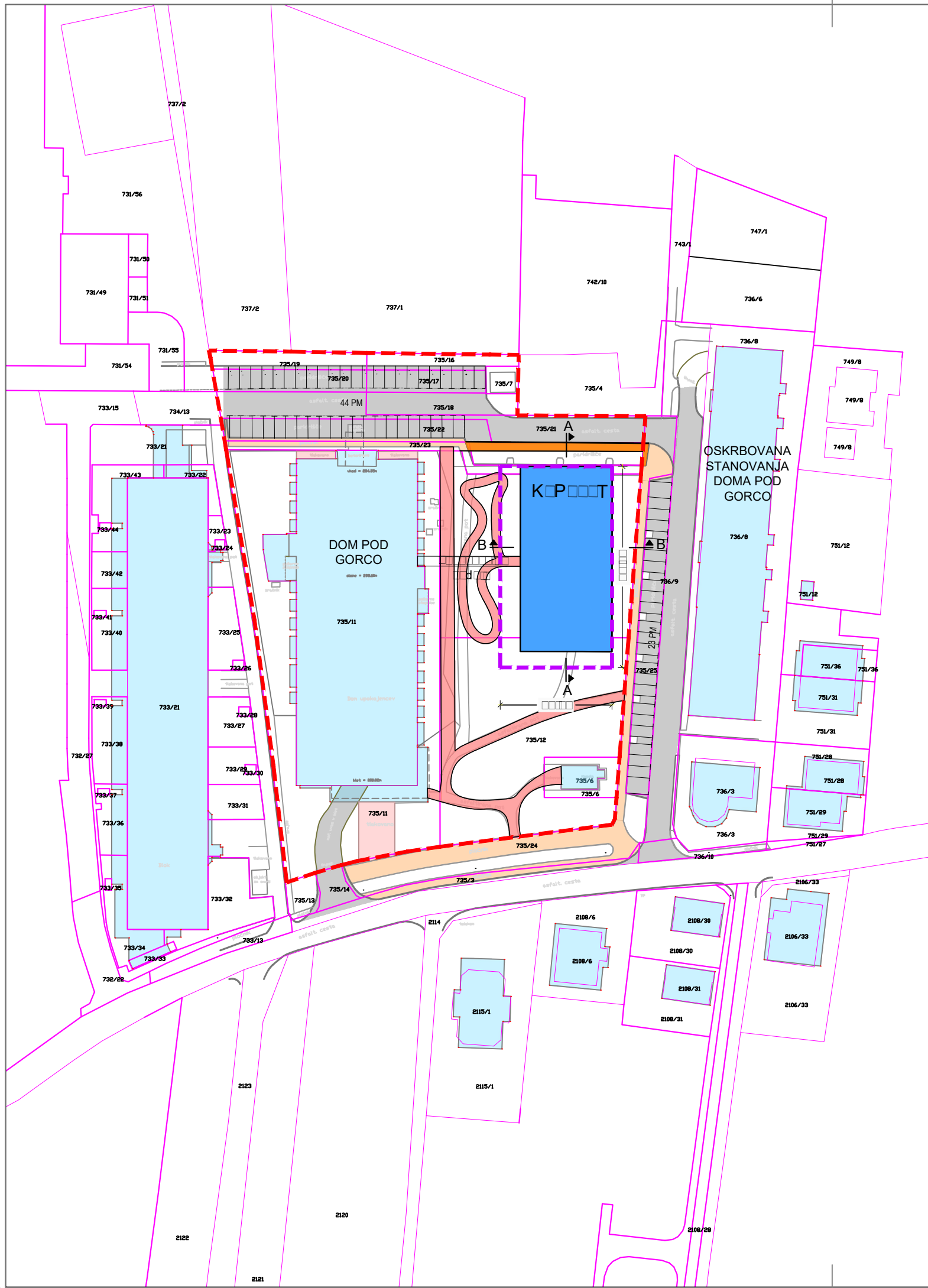
-  PARCELNE MEJE
-  OBSTOJEČI OBJEKTI
-  OBSTOJEČE TLAKOVANE POTI
-  OBSTOJEČI PLOČNIK
-  OBSTOJEČE PROMETNE POVRŠINE


PREDVIDENE UREDITVE:

-  GRADBENA MEJA
-  OBJEKT - dodatni objekt k domu starejših občanov
-  ETAŽNOST
-  TLAKOVANE POTI
-  PLOČNIK

OPOMBA

Objekt predvidenih sprememb in dopolnitev bo dostopen z južne strani območja.



 <p>PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE Jezijska ul. 3, Maribor</p>	
NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	1803
VSEBINA RISBE	Prometna situacija
MERO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1790-A
OBDELAL	Tjaša MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA PROJEKTA	33/2020
ŠTEVILKA RISBE	5
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	september 2020

LEGENDA:

 OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN


 PARCELNE MEJE

OBSTOJEČE UREDITVE:

 OBSTOJEČI OBJEKTI

PREDVIDENE UREDITVE:

 GRADBENA MEJA

 OBJEKT - dodatni objekt k domu starejših občanov

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

OBSTOJEČE:

 ELEKTRIČNO OMREŽJE

 VODOVODNO OMREŽJE

 ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

 PLINSKO OMREŽJE

 ODPADNA KOMUNALNA KANALIZACIJA

 PADAVINSKA KANALIZACIJA

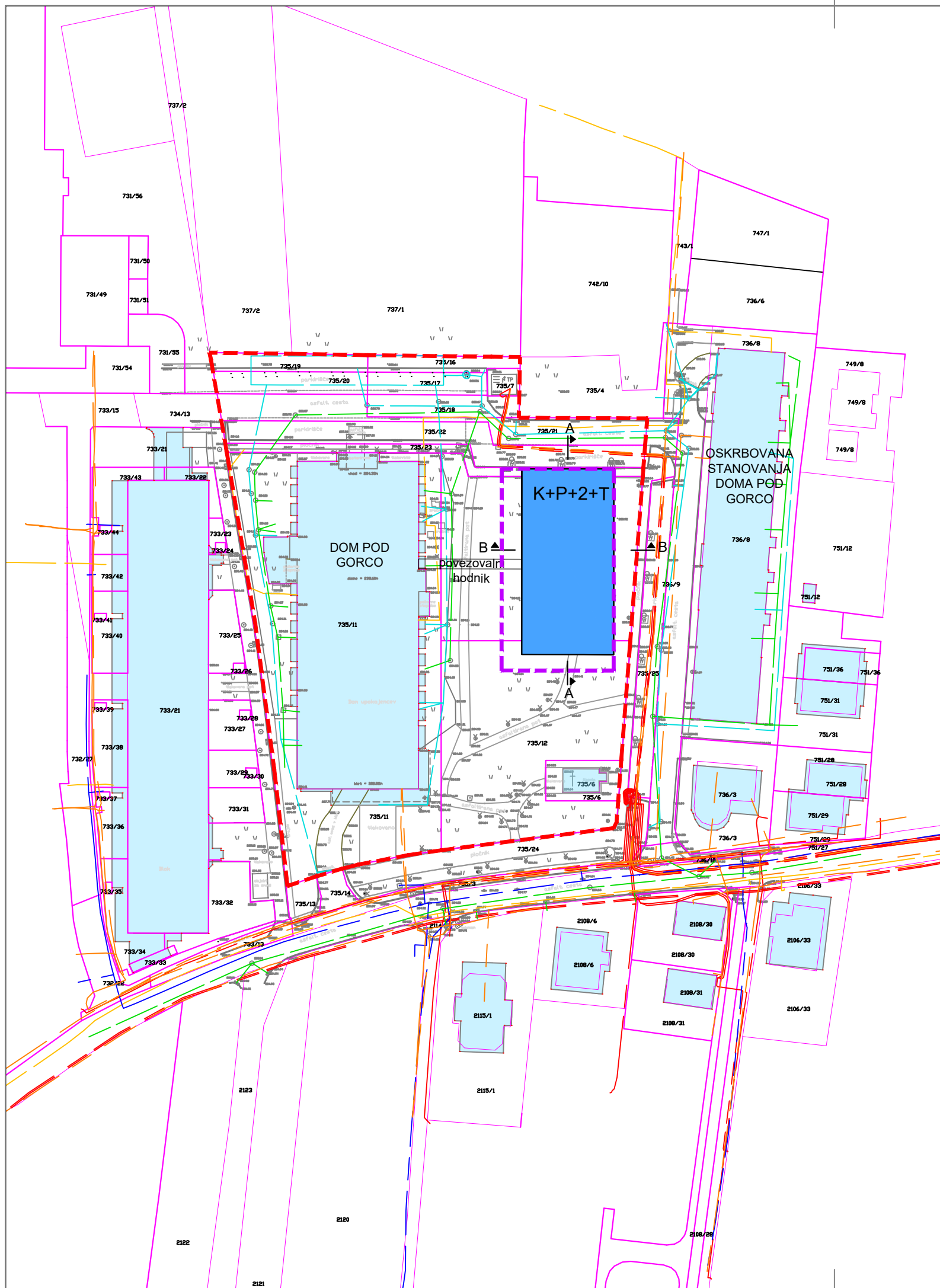
PREDVIDENO:

OPOMBA

Vsa komunalna infrastruktura je obstoječa. Objekt predvidenih sprememb in dopolnitev se bo priključeval na gospodarsko javno infrastrukturo preko obstoječih priključkov.



NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	1803
VSEBINA RISBE	Komunalna situacija
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1790-A
OBDELAL	Tjaša MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA PROJEKTA	33/2020
ŠTEVILKA RISBE	6
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	september 2020



IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO

1. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87),
- Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92 in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV, št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, tehnični popravek 17/09, 17/10 in Ur.l.RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07 36/07 in 111/08, MUV št. 26/12-sklep).

2. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

Predvidena je izdelava sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča), v nadaljevanju SD OPPN, v skladu z Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17), saj prostorska ureditev, ki je določena z veljavnim občinskim podrobnim prostorskim načrtom za del območja S10 – območje opuščene Studenškega pokopališča (MUV 17/2008), v nadaljevanju OPPN, zaradi večjih potreb po prostorih za starejše občane, ne ustreza.

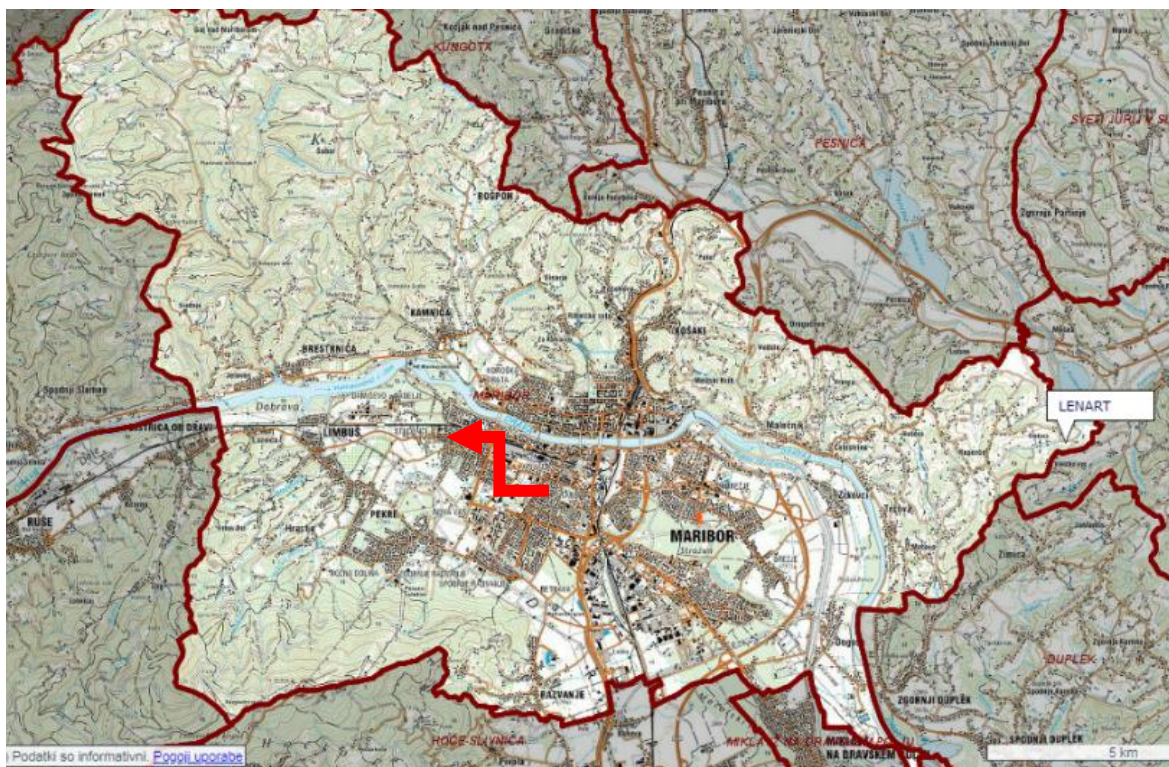
3. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA

3.1 Opis območja

Območje SD OPPN se nahaja na Studencih, ki je najstarejšo mariborsko predmestje s historičnim delom okrog Jožefove cerkve, ki pa je danes ločeno od pretežnega dela Studencev. Razvijalo se je stihijsko proti jugo in zahodu.

Če pogledamo danes vidimo povezavo s pretežno enodružinskimi hišami, ki je zgoščena predvsem ob pomembnejših prometnicah, vmes pa industrijske obrate. Proti jugozahodu dobiva podobo razpršene gradnje.

Velikost zemljišča je cca. 1,3 ha, skoraj kvadratne tlorisne oblike. Razteza se po dravski terasi, na plitvih rjavih tleh, na fluvioglacialnemrodu (povzeto po besedilo iz občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S10 S – območje opuščene Studenškega pokopališča).



Slika 1: Lega predmetnega območja v širšem prostoru
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

Območje predstavlja delno pozidana površina (dom za starejše občane, sakralni objekt in objekt z oskrbovanimi stanovanji), ki leži med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto. Območje je z južne, vzhodne in zahodne strani obdano s stanovanjskimi gradnjami.



Slika 2: Predmetno območje prikazano na DOF
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

3.2 Raba zemljišča

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja

Podrobno namenska raba: površine za stanovanja, površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti



Slika 3: Namenska raba predmetnega območja
 (vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

3.3 Območja s posebnimi varstvenimi režimi

Varstvo voda, vodnih virov in tal

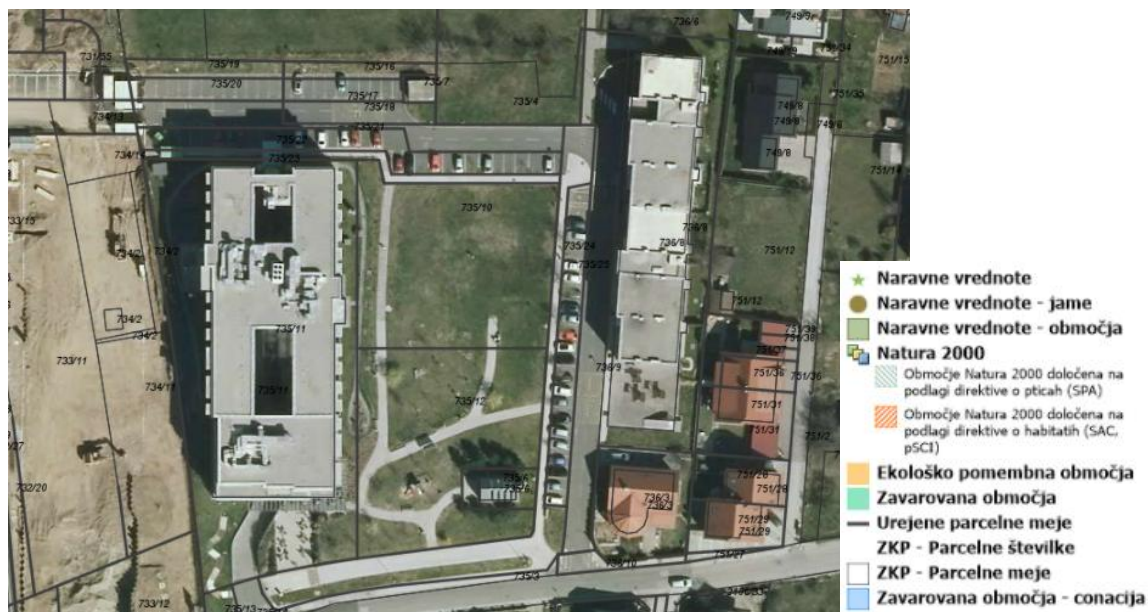
Obravnavano območje leži v III. vodovarstvenem režimu.



Slika 4: Prikaz vodovarstvenega območja predmetnega območja
 (vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

Ohranjanje narave

Predmetno območje izven evidentiranih in zavarovanih območji ohranjanja narave.



Slika 5: Prikaz območji ohranjanja narave predmetnega območja
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

Območje varstva kulturne dediščine

Obraunavan območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji kulturne dediščine.



Slika 6: Prikaz območja varstva kulturne dediščine predmetnega območja
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

3.4 Javna gospodarska infrastruktura

Prometna infrastruktura

Predmetno območje leži severno od občinske ceste 247902 (Pekrska cesta) in južno od občinske ceste 247881 (Erjavčeva ulica).



Slika 7: Prikaz prometne infrastrukture predmetnega območja
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

Nova zazidava bo dostopna iz južne strani.

Energetska infrastruktura

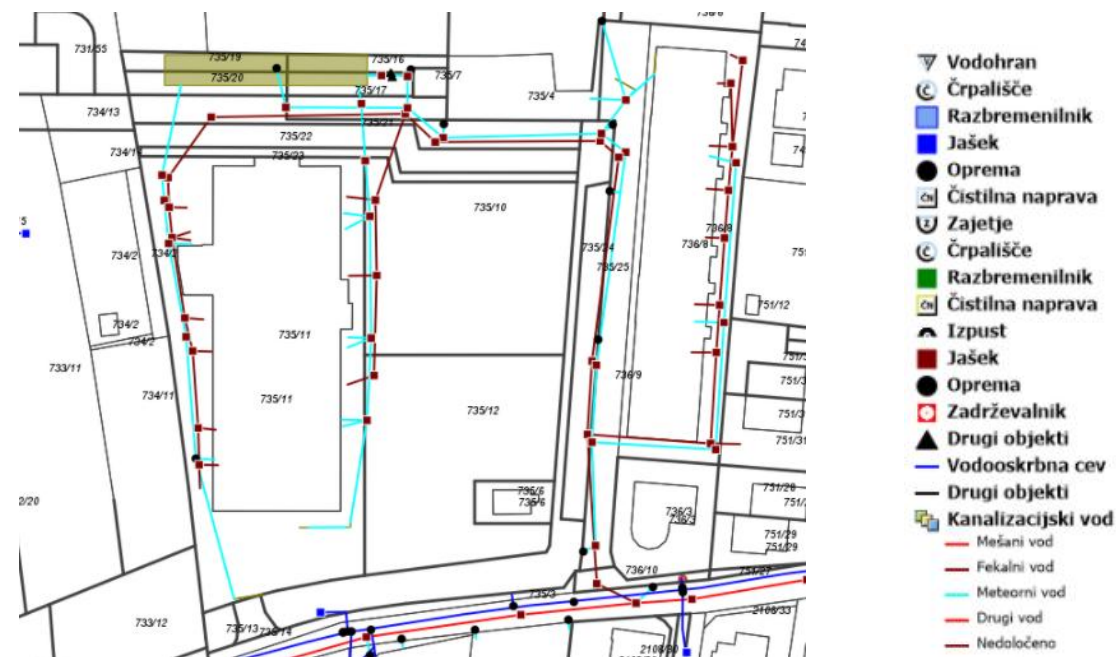
Obstoječe elektroenergetsko omrežje poteka severno, južno in vzhodno od predmetnega območja. Plinsko omrežje poteka severno, južno in zahodno od predmetnega območja.



Slika 8: Prikaz opremljenosti z energetske infrastrukture predmetnega območja
 (vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

Komunalna infrastruktura

Obstoječe vodovodno omrežje in odpadna kanalizacija (mešan sistem) potekata v južnem delu predmetnega območja. Meteorna in fekalna kanalizacija potekata na vzhodnem, severnem in zahodnem delu objekta.



Slika 9: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo predmetnega območja
 (vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

4. STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA

Pri pripravi sprememb in dopolnitev OPPN so bile upoštevane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski načrt
(št. GEO-496/2020, GEO informatika, Tadej Srdinšek s.p.)
- IDZ Dom pod gorco, avgust 2020
(št. 2020-09, MF arhitektura, Mitja Fujs s.p.)

5. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

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

6.1 Razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN

Območje SD OPPN je pozidano z objektom doma starejših občanov in kapelico. Urejena je zunanja ureditev, ki zajema ureditev parka ter dostope in parkirišča. Del zemljišča na katerem je bil predviden dom krajanov Studenci, se bi izvedel dodaten objekt k domu za starostnike.

Na podlagi SD OPPN bo omogočena izvedba investicijske namere in sicer izgradnje dodatnega objekta k domu za starostnike (Dom pod gorco), zaradi povečanja kapacitet doma.

6.2 Podloga za pripravo SD OPPN in postopek priprave

Podloga za pripravo SD OPPN sta IDZ projektna dokumentacija Dom pod gorco, avgust 2020, ki ga je izdelal MF arhitektura Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor in dokument Izhodišča za pripravo SD OPPN.

Postopek priprave SD OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora, se je začel s »**Sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve prizidka**«, ki ga je dne 3.10.2020 sprejel župan Mestne občine Maribor. Sklep o začetku postopka je objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku, št. 22/2020.

6.3 Območje sprememb in dopolnitev OPPN

Območje SD OPPN so zemljišča s parcelnimi št. 735/6, 735/7, 735/10, 735/11, 735/12, 735/16, 735/17, 735/18, 735/19 in 735/20, vse k.o. 660 Studenci in se nahajajo v planski enoti St 10S.

Velikost zemljišča je cca 0,9 ha, skoraj kvadratne tlorisne oblike.

Območje predstavlja delno pozidano površino, ki leži med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto. Območje je z južne, vzhodne in zahodne strani obdano s stanovanjskimi gradnjami.

6.4 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Večji del pozidave, predvidene po veljavnem prostorskem aktu, je že izveden in sicer:

- dom za starejše občane,
- štiri med seboj povezani objekti z oskrbovanimi stanovanji,
- kapela,
- prometna infrastruktura,
- energetska in komunalna infrastruktura ter
- delna ureditev okolice objektov, zelenih in parkovnih površin.

Namesto načrtovanega objekta doma mestne četrti Studenci na severnem delu območja, bi se na tej lokaciji umestil objekt, namenjen dodatnim nastanitvenim kapacitetam za starejše, kot dopolnitev obstoječemu Domu pod gorco.



Slika 11: Zazidalna situacija - OPPN
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)



Slika 12: Ureditvena situacija - spremembe in dopolnitve OPPN

6.5 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo s SD OPPN

Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Z novo ureditvijo sprememb in dopolnitev OPPN se predvidi izgradnja dodatnega objekta k domu za starejše občane.

Uredijo se nove tlakovane poti in parkovna zasaditev.

Oblikovanje objektov

Značilnosti novega objekta:

- Tip objekta: stanovanjska stavba za posebne namene; možna je umestitev zdravstvenih ordinacij, lekarne in podobno.
- Etažnost je K+P+2+T.
- Osnovi tlorisni gabariti objekta: 20,5 m x 41,4 m.
- Dopustno je odstopanje znotraj gradbene meje. Možna je izvedba manjših ali večjih tlorisnih gabaritov. Pozicija povezovalnega hodnika se določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitve strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, strojnice dvigal, sončni kolektorji...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.
- Parkiranje: zagotoviti je potrebno najmanj 1 parkirno mesto na 8 postelj. Parkirišča so zagotovljena ob dovozni cesti severno od objekta.

Objekt bo z obstoječim objektom za starejše občane povezan preko povezovalnega hodnika v prvem nadstropju in servisnega hodnika v kleti.

Zaradi tehnoloških zahtev so možna tudi manjša odstopanja od navedenih vsebin in dimenzij, predvsem pri lokaciji izvedbe povezovalnega hodnika.

Urejanje odprtega prostora

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora, kot je razvidno v grafični prilogi.

Izbira rastlinskih vrst, izbira tlakov, svetil, klopi, miz se natančneje določi v projektni dokumentaciji, ki pa mora upoštevati zasnovo zelenih površin prikazano v grafičnem delu OPPN. Zagotoviti je treba enotno urbano opremo (tlak, svetila, koši za odpadke, itd.) in enotno zasaditev.

Ureditev odprtih zelenih površin:

- osrednji park se razčleni s peš potmi;
- opremi se jih z urbano opremo (tlaki, svetila, klopi, igrala, smetnjaki ipd.);
- postavi se ustrezno javno razsvetljavo;
- na ostalih predvidenih zelenih površinah se zagotovijo tratne ploskve, ki se jih členi z drevninami.

Ob objektu bo urejeno novo parkovno območje s tlakovanimi potmi. Ureditev bo zajemala tudi izvedeno kapelico.

6.6 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Opis prometnih ureditev

Nova zazidava bo dostopna iz južne strani.

Vse pohodne površine – pločniki in poti morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

Pločniki ob posameznih cestah so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo iz robnikov.

Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb.

Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

Izračun potrebnih parkirnih mest:

Dom starejših občanov: za 144 postelj je potrebnih 18 parkirnih mest (1 PM/8 postelj). Parkirna mesta so zagotovljena v kleti objekta.

Objekti z oskrbovanimi stanovanji: za 100 postelj (računano 2 postelji na stanovanje) je potrebnih 15 parkirnih mest (1 PM/8 postelj), oziroma 50 parkirnih mest pri izračunu 1 parkirno mesto na stanovanje. Parkirna mesta so zagotovljena v pritličju severne in južne lamele objekta (10 PM) in ob dovozni cesti (23 zahodno od objektov, preostalih 17 severno od objektov). Preostala zunanja parkirišča so namenjena obiskovalcem.

Dodatni objekt k domu starejših občanov: za 68 postelj je potrebnih 9 parkirnih mest (1 PM/8postelj). Parkirna mesta (obstoječa) so zagotovljena ob dovozni cesti severno od objekta in zadostujejo potrebam dodatnega objekta k domu starejših občanov.

Pešci in kolesarji

Pešci so ob Pekrski cesti in interni cesti vodeni po ločenih pločnikih, znotraj območja pa po internih poteh v območju ureditve odprtih površin okoli objektov.

Kolesarji so vodeni skupaj s prometom z motornimi vozili na vozišču, razen ob Pekrski cesti, kjer je v tem delu predviden drevored s kolesarsko in peš potjo, ki se v bodočnosti lahko nadaljuje proti zahodu.

Stojala za kolesa se umestijo pred posamezne vhode v objekte.

Dostavo, oskrbo komunalnih vozil in intervencijo zagotavljajo obstoječe cestne povezave. Dostava do doma za starejše občane iz južne strani iz Pekrske ceste, do ostalih objektov je iz predvidene dovozne ceste.

Javni prevozi

Javni prevozi potnikov – mestni javni potniški promet poteka po Erjavčevi cesti, kjer so tudi ustrezna avtobusna postajališča. Celotno območje se nahaja znotraj 300 m cone oziroma 5 minutnem radiju dostopnosti do avtobusnega postajališča.

Opis komunalnega in energetskega urejanja

Vodovodno omrežje

Predviden objekt se bo navezal na obstoječ priključek vodovodnega omrežje.

Elektroenergetsko omrežje

Predviden objekt se bo navezal na obstoječ priključek elektroenergetsko omrežje.

Odvajanje odpadnih voda

Predviden objekt se bo navezal na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

TK in KTV omrežje

Predviden objekt se bo navezal na obstoječ priključek TK/KTV omrežje.

Ogrevanje

Predviden objekt se lahko ogreva na plin, elektriko ali druge alternativne vire.

Plinovod

Predviden objekt se lahko priključi na obstoječ plinovod.

Odvoz smeti

Odvoz smeti se zagotovi v skladu z veljavnim občinskim odlokom.

Lokacija za ločeno zbiranje odpadkov oz. zbiranje ločenih frakcij je predvidena na javnih mestih in sicer v skladu s predvidenim načrtom ravnanja z odpadki v mestni občini Maribor.

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

6.7 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih dobrin, ohranjanje narave in varstva kulturne dediščine, rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Varstvo kulturne in naravne dediščina

Ureditveno območje se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

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

Varstvo pred hrupom

V skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje nahaja v III. območju stopnje varstva pred hrupom.

Varstvo pred onesnaženjem zraka

Pri izdelavi predmetne dokumentacije je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

Ureditveno območje sodi v II. območje onesnaženosti zraka, kjer so koncentracije SO_2 , NO_2 , PM_{10} , Pb , CO in benzen pod spodnjim pragom ocenjevanja in ozona v mejah dopustnega odstopanja oziroma ciljne vrednosti.

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

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.

Varstvo voda

V skladu z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahajajo v širšem območju (VVO III), zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila navedena v Uredbi o vodovarstvenem območju.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode in veljavno zakonodajo.

Čiste odpadne vode s streh je potrebno lokalno ponikati, odpadne vode s cestišč, manipulativnih površin ter garaž je potrebno speljati preko peskolovov in lovilcev olj v kanalizacijo. Projektna dokumentacija mora vsebovati ukrepe za preprečitev onesnaževanja voda v času gradnje.

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.

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).

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.

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.

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.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Ureditveno območje 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.

Ureditveno 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

Ureditveno območje 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 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. Upravljavec 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.

Odpadki

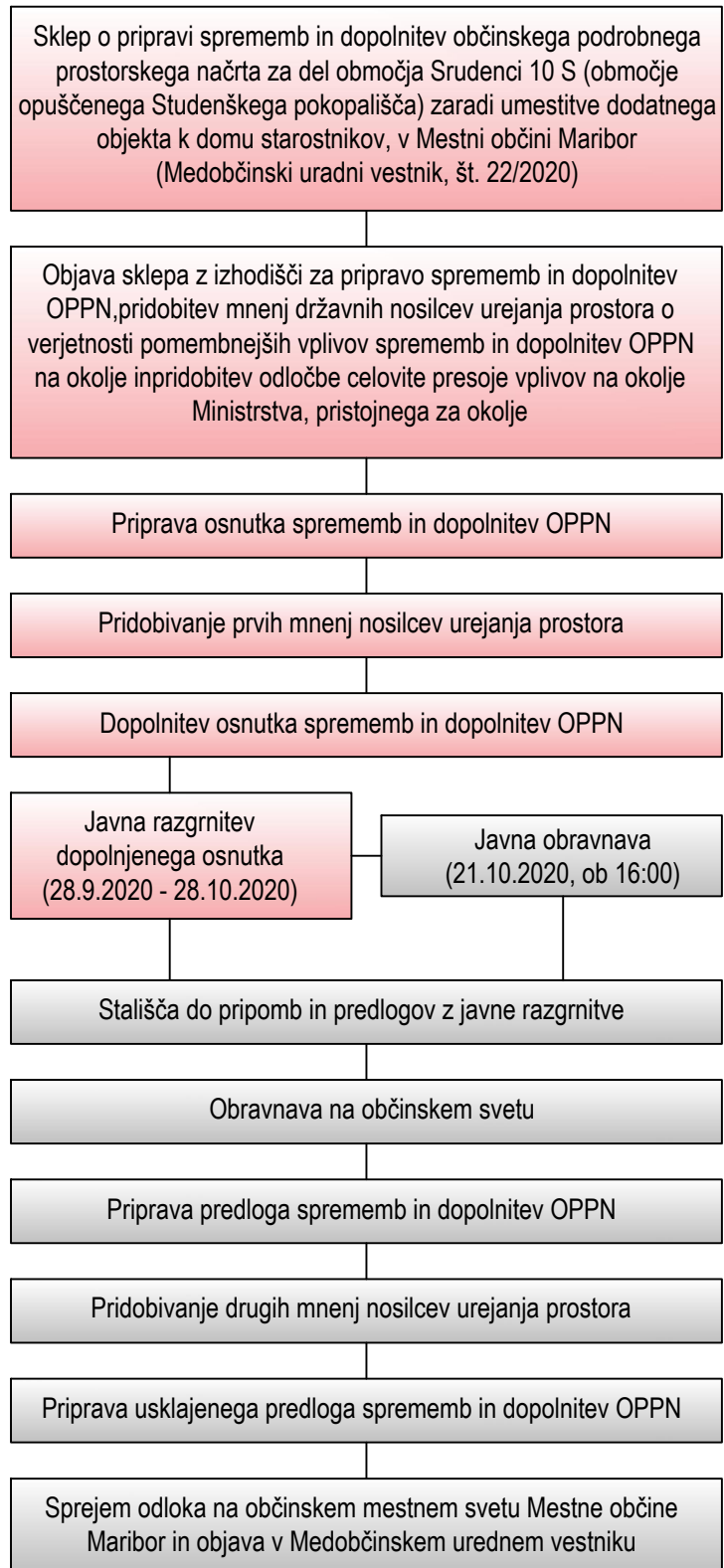
Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo. Lokacije za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene na javnih mestih. Na javnih površinah je potrebno zagotoviti zadostno količino košev za odpadke.

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.

7. POVZETEK ZA JAVNOST

A Postopek priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor



B OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN

Območje SD OPPN je pozidano z objektom doma starejših občanov in kapelico. Urejena je zunanja ureditev, ki zajema ureditev parka ter dostope in parkirišča. Del zemljišča na katerem je predviden dom krajanov Studenci, ni pozidan.

Na podlagi SD OPPN bo na predmetnem območju omogočena izvedba investicijske namere in sicer izgradnje dodatnega objekta k domu za starostnike (Dom pod gorco), zaradi povečanja kapacitet doma.

Območje sprememb in dopolnitev OPPN

Predmetno območje zajema parcele 735/6, 735/7, 735/10, 735/11, 735/12, 735/16, 735/17, 735/18, 735/19, 735/20, vse k.o. 660 Studenci in se nahajajo v planski enoti St 10S.

Območje predstavlja delno pozidano površino, ki leži med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto. Območje je z južne, vzhodne in zahodne strani obdano s stanovanjskimi gradnjami.

Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Večji del pozidave, predvidene po veljavnem prostorskem aktu, je že izveden in sicer:

- dom za starejše občane,
- štiri med seboj povezani objekti z oskrbovanimi stanovanji,
- kapela,
- prometna infrastruktura,
- energetska in komunalna infrastruktura ter
- delna ureditev okolice objektov, zelenih in parkovnih površin.

Ob obstoječem objektu doma starejših občanov, se namesto načrtovanega objekta doma krajanov Studenci, načrtuje dodatni objekt k domu zaradi povečanja kapacitet doma. Novogradnja/prizidava je predvidena med obstoječim objektom doma na zahodu ter oskrbovanimi stanovanji na vzhodu.

Oblikovanje objektov

Značilnosti novega objekta:

- Tip objekta: stanovanjska stavba za posebne namene; možna je umestitev zdravstvenih ordinacij, lekarne in podobno.
- Etažnost je K+P+2+T.
- Osnovi tlorisni gabariti objekta: 20,5 m x 41,4 m.
- Dopustno je odstopanje znotraj gradbene meje. Možna je izvedba manjših ali večjih tlorisnih gabaritov. Pozicija povezovalnega hodnika se določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitve strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, strojnice dvigal, sončni kolektorji...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.
- Parkiranje: zagotoviti je potrebno najmanj 1 parkirno mesto na 8 postelj. Parkirišča so zagotovljena ob dovozni cesti severno od objekta.

Objekt bo z obstoječim objektom za starejše občane povezan preko povezovalnega hodnika v prvem nadstropju in servisnega hodnika v kleti.

C NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka SD OPPN je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami.

Gradivo navedenega prostorskega akta bo razgrnjeno v času **od ponedeljka 28. septembra do srede 28. oktobra 2020:**

- v prostorih Sektorja za urejanje prostora, Grajska ulica 7 - II. nadstropje

- v prostorih Mestne četrti Studenci, Šarhova 53, 2000 Maribor
- na spletni strani www.maribor.si, pozivi, obvestila, ugotovitve odločbe, javne razgrnitve in druge objave.

Javno razgrnjeno gradivo bo na vpogled v prostorih javne razgrnitve v času uradnih ur in po predhodni najavi na telefonski številki 02 2201 495 ali 02 2201 490 za lokacijo na Grajski ulici 7. Dodatne informacije lahko zainteresirani dobijo v času uradnih ur na navedenih telefonskih številkah.

Javna obravnava predmetnega dopolnjenega osnutka bo v **sredo 21.10.2020 ob 16:00 uri**, v prostorih razstavnega salona Urban, Grajska ulica 7, Maribor (pritičje - desno).

V času javne razgrnitve lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podajo pripombe pravne in fizične osebe na sledeč način:

- pisno na Urad za komunalno, promet, okolje in prostor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, Maribor,
- na elektronski naslov: mestna.obcina@maribor.si,
- ustno na javni obravnavi.

O pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo in javno obravnavo, odloči pripravljavec prostorskega akta po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca.

Rok za oddajo pripomb poteče zadnji dan razgrnitve, to je **sreda 28. oktober 2020**.

Pripravljalec:

Mestna občina Maribor
Sektor za urejanje prostora
Grajska ulica 7
2000 Maribor

Izdelovalec:

TIURB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor



**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA
ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S
(območje opuščene Studenškega pokopališča)
ZARADI UMESTITVE DODATNEGA OBJEKTA
K DOMU STAROSTNIKOV,
V MESTNI OBČINI MARIBOR**

POVZETEK ZA JAVNOST



LEGENDA:

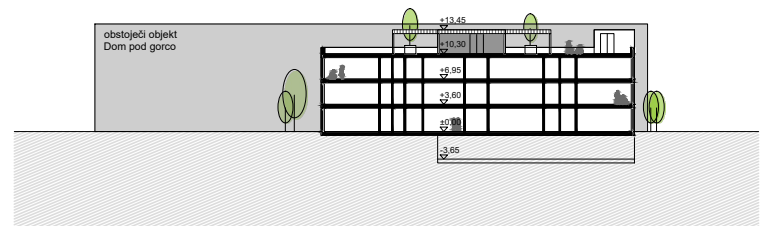
- OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN
- PARCELNE MEJE
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- OBSTOJEČE TLAKOVANE POTI
- OBSTOJEČI PLOČNIK
- OBSTOJEČE PROMETNE POVRŠINE
- OBSTOJEČE ZELENE POVRŠINE

PREDVIDENE UREDITVE:

- GRADBENA MEJA
- OBJEKT - dodatni objekt k domu starejših občanov
- P ETAŽNOST
- TLAKOVANE POTI
- PLOČNIK
- ZELENE POVRŠINE
- ZASADITEV



PREREZ A - A



PREREZ B - B

