

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO

O D L O K

OPPN za del območja S-10/3 - vzhod, Vinarje pri Mariboru

Naročnik: **AS MB d.o.o.**
Slovenska ulica 2
2000 Maribor

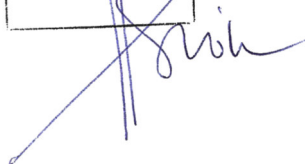
Pripravljalec: **MESTNA OBČINA MARIBOR**
Mestna uprava
Urad za komunalno, promet in prostor
Sektor za urejanje prostora
Grajski trg 7
2000 Maribor

Izdelovalec: **OSA arhitekti d. o. o.**
arhitektura, urbanizem in storitve,
Strma ulica 13,
2000 Maribor

osa
arhitekti
osa arhitekti d.o.o. strma ulica 13 . maribor

Odgovorni vodja izdelave: **mag Špela Lesnik, univ. dipl. inž. arh.,**
A 1426

mag. ŠPELA LESNIK
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščenka arhitektka
ZAPS 1426/A



PODATKI O IZDELOVALCU

Projektantsko podjetje:

OSA arhitekti d. o. o.
arhitektura, urbanizem in storitve
Strma ulica 13
2000 Maribor

Odgovorni vodja izdelave:

mag. Špela Lesnik univ. dipl. inž. arh.,
ZAPS A – 1426

Podpis:

Štev. pogodbe: NAROČILNICA

Štev. projekta: 20-339

Arhitektura:
IDZ Styria arhitekti.

Pri izdelavi naloge so sodelovali:

mag. Špela LESNIK, univ. dipl. inž. arh.
Robi LESNIK, univ. dipl. inž. arh.
Gregor HERNAH, univ. dipl. inž. arh.
Dejan Jakhel
Gregor Tollazzi, mag. arh.

KAZALO

A – TEKSTUALNI DEL

B – GRAFIČNI DEL

C – OSNUTEK ODLOKA

A – TEKSTUALNI DEL

NAMERAVANI POSEGI – IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMOMB IN DOPOLNITEV ZN in OPREDELITEV DO IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE

Na podlagi 108. in 118. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; ,Ur. l. RS, št. 61/17) se pred začetkom postopka priprave sprememb in dopolnitev OPN ali OPPN najprej izdelajo izhodišča za pripravo prostorskega akta in sicer v naslednjih primerih:

- če na podlagi izkazane potrebe občine ni predviden OPN;
- če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso v naprej podane in celovite,
- če se OPPN pripravlja na podlagi pobude zunanjega investitorja.

Predmetni OPPN se pripravlja na podlagi pobude zunanjega investitorja.

Namen priprave izhodišč je, da se pred sprejetjem odločitve o pripravi prostorskega akta (sklepa o pripravi), ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkov iz prikaza stanja prostora, zahtev nadrejenih prostorskih aktov ter sedanjih in prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti:

- namen in potrebo po pripravi prostorskega akta,
- skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti ter drugimi razvojnimi in varstvenimi dokumenti,
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve iz prejšnje alineje,
- okvirne roke za izvedbo priprave prostorskega akta in predvidenih investicij.

Občina tekom postopka oblikovanja izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic ter se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora oz. zainteresirano javnostjo. Ko so izhodišča dokončna, se potrdijo sklepom o začetku postopka.



slika 1 – širše območje z označenim območjem obdelave: območje se nahaja v k. o. Krčevina SZ od objekta Račji dvor.

INVESTICIJSKA NAMERA, OCENA STANJA IN RAZOGI ZA PRIPRAVO OPPN za del območja S-10/3 - vzhod, Vinarje pri Mariboru

Podana je investicijska namera za izgradnjo dela zemljišča na območju S8 obsega parcele št.: 45/1, 45/2, 45/3, 45/14, 45/13, 45/4, 45/12, 47/8, 45/11, 45/7, vse k. o. Krčevina. Območje je opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Območje obdelave je opredeljeno glede na lastništvo zemljišč. Pri načrtovanju omrežja GJI (gospodarske javne infrastrukture) se lahko posega tudi izven območja predvidenega OPPN, po potrebi se lahko območje OPPN tudi poveča ali zmanjša. Zemljišča, ki so predmet obravnave so stavbna zemljišča v naravi nepozidana stavbna zemljišča.

Pravna podlaga za pripravo izhodišč OPPN je 118. člen ZUreP-2, za pripravo OPPN pa 119. člen ZUreP-2.

RAZLOGI ZA PRIPRAVO IZHODIŠČ ZA OPPN za del območja S-10/3 - vzhod, Vinarje pri Mariboru

Mestna občina Maribor vodi postopek za začetek priprave OPPN za del območja S-10/3 - vzhod, Vinarje pri Mariboru. Obveznost priprave OPPN ni določena v nadrejenem prostorskem aktu (OPN), vendar usmeritve obstoječega ZN ne ustrezajo spremembi investicijske namere, ki so predvidene za obravnavano območje. Iz tega razloga in zaradi pobudnika za izdelavo OPPN, ki je zunanji investitor, se je Mestna občina Maribor odločila, da pristopi k pripravi izhodišč za OPPN.

OCENA STANJA

Območje OPPN obsega zemljišče, kot je prikazano v grafičnih prilogah in parcelno stanje, ki je navedeno v prvi točki tega dokumenta.

UPORABA KRATIC

V nadaljevanju tega gradiva so uporabljene naslednje kratice:

-	Zazidalni načrt	ZN
-	Občinski podrobni prostorski načrt	OPPN
-	Občinski prostorski načrt	OPN
-	Celovita presoja vplivov na okolje	CPVO
-	Presoja vplivov na okolje	PVO
-	Enota urejanja prostora	EUP

Pri pripravi elaborata so bili uporabljeni naslednji viri:

- Idejna zasnova projektantskega podjetja Styria arhitektura d.o.o.,
 - Ministrstvo za okolje in prostor: Prostorski informacijski sistem, javno spletno mesto: Dostop do podatkov o prostorskih aktih: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/O178/index.html>,
 - I občina: Prostorski informacijski sistem, spletni pregledovalnik - javni dostop: <https://gis.iobcina.si/>,
 - Geodetska uprava RS: e-geodetski podatki: <https://egp.gu.gov.si/egp/>.
-

IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA, KI SE NANAŠA NA OBRAVNAVANO OBMOČJE IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z NADREJENIM PLANSKIM DOKUMENTOM

Po planskih dokumentih leži območje v delu stanovanjske cone S-10/3, kjer je predvidena pretežno stanovanjska gradnja in dovoljena ureditev območja za rekreacijo in mirno poslovno dejavnost.



slika 2 – izsek iz planskega dokumenta MOM

Območje je opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče ali delno zazidano stavbno zemljišče, ki se nahaja znotraj obstoječega stanovanjskega naselja. Območje se ureja z obstoječim Odlokom o zazidalne načrtu za del območja S-10/3 - vzhod, Vinarje pri Mariboru, kjer so

površine opredeljene kot površine za stanovanja. Struktura obstoječega naselja predstavlja obcestno zazidavo z večjimi nezazidanimi površinami.

Do izvedbe OPPN morajo lastniki zemljišč zemljišče vzdrževati v obstoječem stanju.

S predlagano zasnovo je potrebno upoštevati:

- idejno zasnovo poselitve z ohranjanjem kakovosti bivanja v EUP, predvidena je gradnja stanovanjskih objektov,
- funkcionalno povezanost z obstoječim stanovanjskim naseljem,
- upoštevati izhodiščno namensko rabo določeno v območju,
- upoštevati varovalne in varstvene režime ter omejitve, ki izhajajo iz varstvenih režimov,
- vzpostavitev prometnega omrežja z možnostjo priključevanja na obstoječe omrežje, peš in kolesarski dostop do območja,
- pogoje varovanja zdravja z upoštevanjem dopustnih vrednosti hrupa, odvajanja odpadnih vod in odvoza odpadov, elektromagnetnega sevanja, osončenosti objektov, energetske varčnosti objektov in svetlobnega onesnaževanja in onesnaževanja tal,
- vzpostavitve zaključenega območja stanovanjske zazidave.

Skladno z zakonodajo predlagana umestitev stanovanjske strukture na območje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. S predlagano zasnovo se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob upoštevanju vseh drugih prostorskih pogojev. Nameravana gradnja ne bo poslabšala bivalnih razmer na območju ali povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine. Nameravana gradnja ne bo zmanjšala možnosti pozidave sosednjih zemljišč in ne bo v nasprotju s pravnimi režimi sprejetih drugih prostorskih dokumentov.

Z umeščanjem in homogeniziranjem stavbne strukture na stavbnih zemljiščih občina ureja urbani in siceršnji prostorski razvoj na že delno izgrajenih območjih naselij, s poudarkom na urejeni podobi in medsebojno usklajeni in dopolnjujoči rabi prostih površin ter istočasno ureja in varuje krajino.

Za vzpostavljanje opredeljenega stanja je potrebno zagotoviti graditev objektov na nezazidanih stavbnih zemljiščih, vzdrževanje obstoječe stavbne strukture, izvajanje ne gradbenih posegov, vzdrževanje in urejanje površin zelenega mestnega sistema, urejanje javnih površin, dograjevanje GJI, vse z namenom zagotavljanja ustrezne podobe naselij in krajine.

Na območju se je v zadnjem času bistveno spremenila investicijska namera, pojavili so se razlogi in potrebe po gradnji objektov, ki so predlagani v priloženi IDZ upravičeni v smislu homogeniziranja stavbne strukture na nezazidanih stavbnih zemljiščih ter zgoščevanja stanovanjske zazidave na obstoječih stavbnih zemljiščih, brez širjenja le teh.

Obstoječi izvedbeni akt, ki na območju velja je zastarel, zato se je občina odločila da pristopi k izdelavi novega OPPN-ja.

PRIKAZ STANJA PROSTORA

Obstoječi izvedbeni akti, ki veljajo na območju

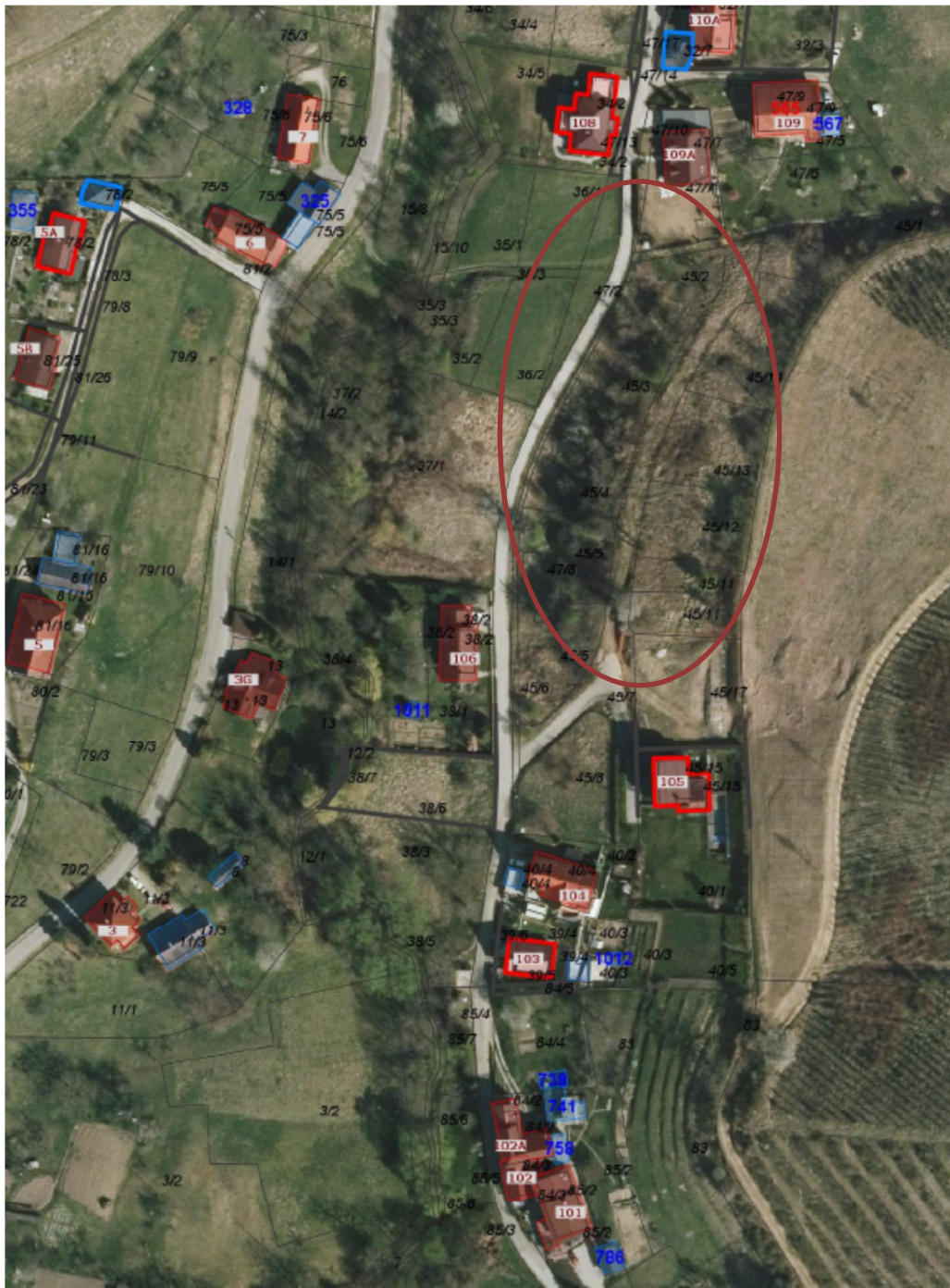
Odloku o zazidalnem načrtu za del območja S-10/3 - vzhod, Vinarje pri Mariboru, ki je bil objavljen v MUV št. 9/99, 24/99.



slika 3 – izsek iz dokumenta prikaza izvedbenih aktov na območju

Na območju velja izvedbeni akt, po katerem je predvidena individualna stanovanjska gradnja. Nekaj objektov, ki se nahajajo znotraj obstoječega izvedbenega akta je že izvedenih, ostala zemljišča so nezazidana stavbna zemljišča. Obstoječi izvedbeni akt je delno realiziran.

Obstoječa stavbna struktura



slika 4 – prikaz obstoječe stavbne strukture

Na območju se nahajajo obstoječi objekti, ki so locirani obcestno. Objekti so večinoma enodružinske stanovanjske hiše različnih velikosti in tipologij. Širše območje je sestavljeno iz terena, ki je za gradnjo bolj in manj zahteven. Obstoječi objekti se nahajajo večinoma na zemljiščih, ki so na območju manj zahtevnega terena, kar pomeni enostavnejše in cenejše gradbene posege.

Prometna infrastruktura

Območje je dostopno iz JV smeri, preko lokalne ceste 744792 mimo objektov Račjega dvora.



slika 5 – shema obstoječega cestnega omrežja

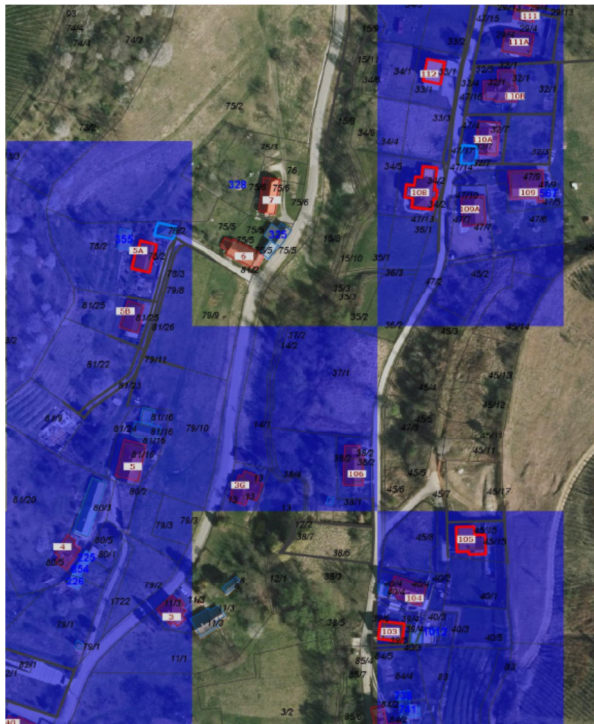
Območje obdelave je dostopno po obstoječi cesti v Vinarje. Na območju se odcepi nastavek za cesto v desno, kjer se lahko umesti lokalna dostopna pot. Območje je prometno dobro dostopno. Nastavljena prometna infrastruktura omogoča gradnjo v dveh linijah na različnih višinskih nivojih območja, kar je z obstoječo gradnjo že nakazano.

Komunalna in energetska infrastruktura

V neposredni bližini se nahajajo vodi komunalne in energetske infrastrukture.



Slika 6 – prikaz NN kablovod

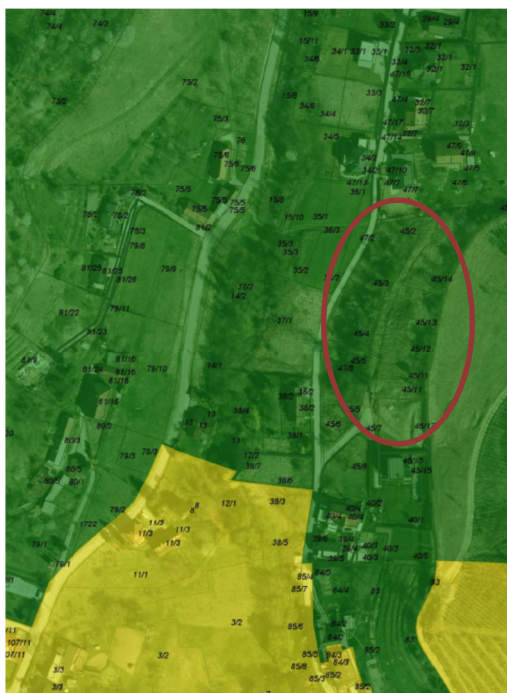


slika 7 – prikaz območja na katerem je omogočena oskrba z vodo

Varstveni režim kulturne dediščine

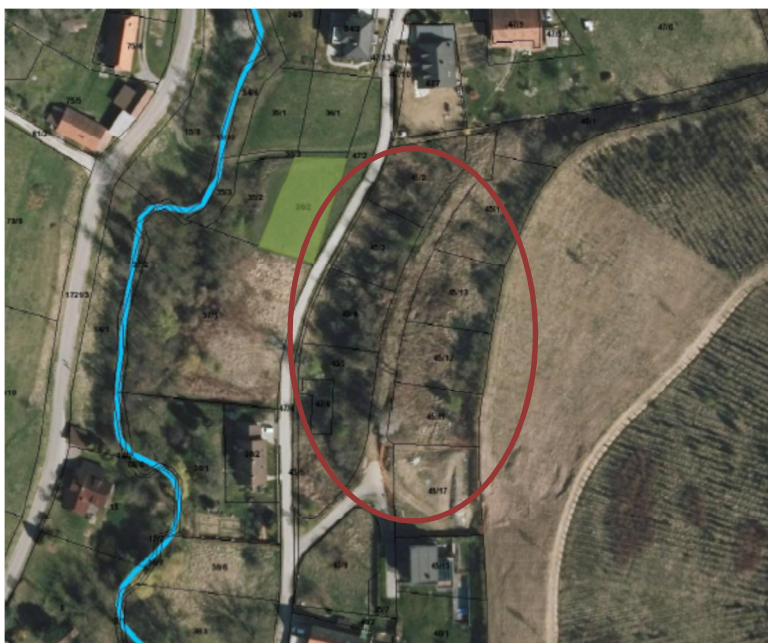
Območje se nahaja izven območja, ki je zavarovana kulturna dediščina. Prav tako se na območju ne nahajajo objekti zavarovane kulturne dediščine.

Varstveni režim vodovarstvenega območja, poplavnega območja in vodotokov



slika 10 – prikaz vodovarstvenega območja

Območje se nahaja v vodovarstvenem območju VVOIII.



slika 11 – prikaz linijskega vodnega telesa – Vinarski potok

V dolini poteka linijsko vodno telo – Vinarski potok.

Varstvo narave

Na obravnavanem območju ni zavarovanih območij narave, naravnih vrednot ali ekološko pomembnih območij, kot tudi ne območij Natura 2000.

Varstvo pred hrupom

Območje se glede na namensko rabo stanovanjsko območje nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.

II. stopnja varstva pred hrupom (v nadaljnjem besedilu: II. območje varstva pred hrupom) obsega naslednja območja podrobnejše namenske rabe prostora:

- območje stanovanj: stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene ali površine počitniških hiš,
- območje centralnih dejavnosti: površine za zdravstvo v neposredni okolici bolnišnic, zdravilišč in okrevališč, in
- posebno območje: površine za turizem.

Preglednica 1: mejne vrednosti kazalcev hrupa za celotno obremenitev okolja s hrupom $L_{noč}$ in L_{dvn} za posamezna območja varstva pred hrupom

Območje varstva pred hrupom	$L_{noč}$ (dBA)	L_{dvn} (dBA)
IV. območje	65	75
III. območje	50	60
II. območje	45	55
I. območje	40	50

Zaradi izvedbe OPPN za območje se bo obremenitev ljudi s hrupom povečala v času gradnje objektov kot posledica povečanja rabe gradbene mehanizacije. Omilitveni ukrepi varstva pred hrupom v času gradnje objektov obsegajo na območju gradbišča naslednje dejavnosti:

- gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
- uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
- optimiziranje obratovalnega časa strojev iz prejšnje točke na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov,
- izvajanje lastnega ocenjevanja hrupa v skladu s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje z ocenjevanjem kazalcev hrupa L_{dan} , $L_{večer}$, $L_{noč}$, L_{dvn} in oceno kazalcev hrupa L_{eq} , L_1 in L_{99} ,
- rezultati ocenjevanja hrupa iz prejšnje točke so ob normalnih pogojih delovanja merilne opreme ves čas dostopni javnosti.

Varstvo zraka

Omilitveni ukrepi, ki zmanjšajo negativni vpliv na kakovost zraka pri izvedbi OPPN na območju v času gradnje predvidenih objektov in pripadajoče infrastrukture, so naslednji:

- vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin v suhem in vetrovnem vremenu;
-

-
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva ustrezno nalaganje tovornih vozil, njihovo čiščenje pred vožnjo z gradbišč ali začasnih skladišč na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov;
 - preprečevanje prašenja z objektov, kjer bodo potekala dela, prometnih in manipulativnih površin, začasnih skladišč materiala; ukrep zahteva, vlaženje ali prekrivanje teh materialov ob suhem in vetrovnem vremenu, vlaženje prometnih in manipulativnih površin, iz katerih se lahko nekontrolirano širijo prašni delci, redno čiščenje prometnih površin na gradbišču in javnih prometnih površin;
 - zmanjševanje emisije snovi iz motorjev, ki so vgrajeni v uporabljeno gradbeno mehanizacijo, delovne naprave in transportna sredstva: ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije, delovnih naprav in transportnih sredstev, ki izpolnjujejo zahteve iz predpisa, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč, ter njihovo redno vzdrževanje,
 - upoštevanje emisijskih norm za gradbeno mehanizacijo in vse naprave, ki se uporabljajo pri izvajanju del,
 - prepovedano sežiganje materialov, ki nastanejo med gradnjo.
- Vsi izpusti iz objekta v času obratovanja objekta, naj se namestijo na streho objekta. Vsi izpusti snovi v zrak morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, skladno z zakonskimi zahtevami.

Varstvo tal

S posegi v tla naj se prizadene čim manj površin tal na območju OPPN. Pri gradnji se uporabljajo le gradbeni materiali, ki ne vsebujejo nevarnih snovi.

Začasne prometne in gradbene površine naj se prednostno uporabijo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine na območju OPPN ali v neposredni bližini le tega.

Lokacije začasnih skladišč in načini ponovne uporabe zemeljskega izkopa morajo biti znani pred začetkom gradbenih del.

Na območju začasnega skladišča zemeljskega izkopa in na celotnem območju gradnje objektov, transportnih poti in drugih manipulativnih površin je potrebno zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadne padavinske vode, kar še posebno velja na mestih, kjer je večja verjetnost nastanka razlitja ali razsutja nevarnih snovi.

V primeru, da se razlije ali razsuje nevarna snov, je treba onesnaženo zemljinu takoj odstraniti in jo neškodljivo za okolje skladiščiti ločeno od drugih odpadkov ter z analizo ugotoviti stopnjo onesnaženosti zaradi oddaje v nadaljnje postopke predelave oziroma odstranjevanja.

V času gradnje objektov na območju OPPN je treba zagotoviti, da se o nevarnostih in nesrečah z nevarnimi snovmi ter drugih pojavih v delovnem procesu na gradbišču, ki lahko povzročijo ekološko nesrečo, obvešča in poroča v skladu s predpisi, ki ureja organizacijo in delovanje sistema opazovanja, obveščanja in alarmiranja.

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

1. Varstvo pred požarom

Za zaščito pred požarom morajo biti zagotovljeni:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
- odmiki med objekti oziroma ustrezna požarna ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vir za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Skladno z veljavno Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč objekti ne spadajo med objekte za katere je potrebna gradnja zaklonišča. Predvidi se ojačitev prve plošče.

2. Intervencijske poti in površine

Na območju je treba zagotoviti dovozne poti in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi. Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Dovozne poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti načrtovane za 10 ton osne obremenitve. Načrtovane in označene morajo biti skladno z zahtevami veljavnih predpisov. Dovozna pot v območje je zagotovljena z lokalne ceste.

3. Hidrantno omrežje

Za gašenje požara mora biti v območju načrtovano zunanje hidrantno omrežje v obročasti zanki z nadzemnimi talnimi hidranti tako, da je možno objekt gasiti iz najmanj dveh strani hkrati. Hidranti morajo biti ustrezno označeni in zavarovani.

4. Varstvo pred potresom

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno in morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Objekti morajo biti načrtovani varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Mesto Maribor se nahaja na območju projektnega pospeška tal 0,100g.

5. Možnost izlitja nevarnih snovi

Parkirne površine morajo biti opremljene s kanaletami in peskolovi, ki preprečujejo morebitno izlitje nevarnih snovi v podtalnico.

6. Požarna voda in hidrantna mreža

V primeru požara se bo za gašenje požara uporabljala voda iz javnega vodovodnega omrežja, na katero se bo navezalo interno hidrantno omrežje.

Če se v fazi projektiranja izkaže, da javno vodovodno omrežje ne zadošča za potrebe gašenja, si mora investitor na lastni gradbeni parceli zagotoviti ustrezno požarno varnost v skladu z veljavnimi požarnimi predpisi.

Odmiki

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara iz objekta na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji, ki se izdelava v sklopu izdelave projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe, da se zmanjša možnost za nastanek požara in preprečitev njegove širitve na sosednje zemljišče.

OPIS NAMERAVANEGA POSEGA

Analiza in prikaz značilnosti grajene strukture

Obstoječo grajeno strukturo smo inventarizirali na osnovi terenskega ogleda območja, topografskih kart, digitalne orto-foto karte in kartografske dokumentacije obstoječega izvedbenega akta in analize potreb po stanovanjski gradnji v občini.

Analiza in prikaz značilnosti območja

Območje obravnave se nahaja v širšem urbaniziranem območju, v delu obstoječega naselja, v neposredni okolici so grajeni obstoječi objekti, ki so stanovanjski objekti. Objekti so različnih starosti in tipologij.

Obravnavano območje je nezazidano stavbno zemljišče.

Inventarizacija površin glede na obstoječo namensko rabo po OPN

Namenska raba:

- območja je območje površin za stanovanja.

Inventarizacija prometnih površin

Območje se nahaja ob lokalni cesti iz katere je omogočen dostop preko interne ceste. Dostopna cesta je v srednje dobrem stanju, po njej se vrši promet do obstoječih stanovanjskih objektov. PO obstoječi cesti je predviden tudi potek interventnega prometa.

Lokalne (podrobnejše) smernice urbanističnega urejanja

Območje obdelave se organizira z upoštevanjem naslednjih pogojev:

- upoštevanje danosti za kontinuirano vzpostavljanje omrežja javne gospodarske infrastrukture, ki izhaja iz obstoječe oz. izgrajene javne gospodarske infrastrukture,
- upoštevanje obstoječih prostorskih danosti (naravnega in grajenega prostora),
- upoštevanje pretežne namenske rabe površin,
- upoštevanje morfologije obstoječe okoliške pozidave,
- upoštevanje obstoječega lastniškega stanja.

Podrobnejše urbanistične usmeritve za namensko rabo površin

Območje se nahaja desno od glavne lokalne dostopne ceste, ki poteka po dolini. Območje v naravi predstavlja dvignjeno pobočje, ki se na vrhu delno izravna. Predvidena zazidava se umesti v spodnjem delu pobočja, zgornji del pobočja se pusti naravna krajina.

Objekti, ki so na območju so razporejeni v dve liniji gradbene strukture. Spodnja linija gradbene strukture se nahaja ob lokalni dostopni cesti, zgornja linija gradbene strukture se umesti ob predvideno novo lokalno dostopno cesto.

Po obeh cestah je predvidena umestitev manjkajoče GJI, da se lahko zagotovijo komunalno opremljena zemljišča.

Zazidalna zasnova



slika 12 – IDZ: Styria arhitekti

Predlagana zasnova na območje umešča terasasto zasnovane objekte v dveh vrstah. Objekti so locirani ob dveh prometnicah, dveh lokalnih dovoznih in dostopnih cestah.

Objekti so zasnovani terasasto, tako, da v maksimalni možni meri sledijo nagibu terena ter s svojo strukturiranostjo oblikujejo vzorec izmenjujoče se grajene strukture in zelenih površin. Med posameznimi objekti se nahajajo večje zelene površine – naravni teren, ki bodo bujno ozelenjene in ki prehajajo v naravno krajino proti vrhu pobočja.

Priloga izhodiščem je IDZ Styria arhitektura: Vinarje village.

Zasnova zunanje ureditve

Površine imajo zasebni značaj in so namenjene stanovalcem in obiskovalcem predvidenih objektov. Ob robovih območja se uredijo zelene površine, ki zaključujejo robove območja obdelave in se v ta namen bogato ozelenijo z visokoraslimi drevninami. Vmesne zelene površine, ki potekajo v smeri proti vrhu pobočja rahljajo grajeno strukturo in so bujno ozelenjene.

Vrh pobočja se zaključuje z naravno krajino, v katero se z gradnjo ne posega in se je ne preoblikuje.

Osnovni podatki o kapacitetah na območju:

Na območje se umeščata dva tipa objektov objekt A in objekt B. V objektih, ki se nahajajo ob glavni prometnici so locirani objekti tipa A, ob prometnici, ki je umeščena v brežini se nahajajo objekti tipa B. Na območju so umeščeni 4 objekti tipa A, v vsakem so po 3 stanovanjske enote, velikost posameznega objekta tipa A je 710,65m²; na območju so prav tako umeščeni 4 objekti tipa B, v vsakem so po 3 stanovanjske enote, velikost posameznega objekta tipa B je 543,71m².

Zazidava skupaj: $4 \times 710,65 + 4 \times 543,71 = 2.252,60 + 2.174,84 = 4.427,44\text{m}^2$.

Velikost območja namenjenega gradnji je 9.748m².

FIZ = 0,45

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

Prometna ureditev

Osnovno cestno ogrodje predstavlja obstoječe cestno omrežje občinskih cest / javnih poti. Obstoječe občinske ceste se priključujejo na ostale mestne ceste prometno podrejeno. Uvozno / izvozni priključki na obstoječe cestno omrežje so iz obeh območij predvideni na občinske ceste prometno podrejeno.

Peš in kolesarski promet se odvija po obstoječih in predvidenih cestnih povezavah.

Mirujoči promet

V okviru lastnih parcel je urejeno parkiranje za stanovalce in obiskovalce. Parkirna mesta na posamezni parceli so urjena v kletni etaži - garaži. Garaža se nahaja pod objektom, v kleti objekta.

Ureditev hrambe koles in enoslednih vozil je prav tako urejeno v kletni etaži posameznega objekta.

Obstoječa in predvidena prometna infrastruktura je namenjena dovozu in dostopu vozil do objektov.

Komunalna ureditev

Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju obdelave so:

- priključitev novih grajenih objektov na okoljsko, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov,
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih površinah ali po površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov, naprav in vodov. Zagotoviti je treba ustrezne odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav,
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odnikov in odnikov do ostalih naravnih in grajenih struktur,
- gradnja infrastrukture mora potekati usklajeno.

Dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

Obstoječe okoljske, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo na območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.

V spremembah in dopolnitvah ZN je določena ureditev okoljske, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, poleg tega je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb obravnavanega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem ZN.

Vodovodno omrežje

Na območju je v neposredni bližini obstoječi vodovod. Novi objekti, ki jih umeščamo bodo priključeni na obstoječe javno vodovodno omrežje. Pri vsakem objektu bo umeščen zunanji vodomerni jašek ustreznih dimenzij.

Priključevanje na vodovodno omrežje mora biti izvedeno na način, da ne pride do prekinitve na obstoječem vodovodnem omrežju.

Pri načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati odmike in križanja vodovodnega omrežja z ostalimi komunalnimi vodi ter ostale pogoje, ki jih bodo v nadaljevanju podali upravljavci posameznih vodov.

Odvod komunalnih vod

Na območju je v neposredni bližini obstoječi fekalni vod. Novi objekti, ki jih umeščamo bodo priključeni na obstoječe javno omrežje odvodnje komunalnih vod.

Priključevanje na odvod komunalnih vod mora biti izvedeno na način, da ne pride do prekinitve na obstoječem omrežju, vsi vodi morajo biti izvedeni vodotesno.

Pri načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati odmike in križanja odvodnega omrežja z ostalimi komunalnimi vodi ter ostale pogoje, ki jih bodo v nadaljevanju podali upravljavci posameznih vodov.

Električno NN omrežje

V neposredni bližini obravnavanega območja se nahajajo obstoječi elektro NN vodi. Predvideni objekti se bodo priključevali na elektro omrežje in se napajali iz obstoječe preurejene transformatorske postaje TP Vinarje 1, v kolikor skupna priključna moč območja ne bo presegla 200 kW.

Javna razsvetljava

Na območju se bo namestila javna razsvetljava ob prometnicah. Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

Svetila na prostem morajo biti usmerjena pod vodoravnico in na oknih bivalnih prostorov ne smejo presegati mejnih vrednosti iz priloge 1 Uredbe.

Odvod padavinskih vod

Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19 in 49/20 - ZIUZEOP) in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15)

ter vsemi dopolnitvami in spremembami. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15). V primeru, da se izkaže, da je ponikanje možno, je treba padavinske vode iz obravnavanega območja prioriteto ponikati, bodisi direktno preko strešnih peskolovov ali ustrezne ponikovalnice. V kolikor geološko poročilo pokaže, da ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če to ni mogoče, pa razpršeno po terenu, preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2).

Ogrevanje

Urejeno bo individualno ogrevanje z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Vrste energentov, ki so dopustne, so: plin kot najprimernejši energent, toplotne črpalke zrak/voda, obnovljivi viri energije. Prezračevanje bo naravno in delno lahko tudi prisilno, ali v celoti prisilno. V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje. Dovoljena je postavitve sončnih kolektorjev na strehe predvidenih objektov.

Telekomunikacijski vodi

V kolikor se izkaže, da je obstoječe TK omrežje glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve, stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve omrežja ter nadzora, krije investitor gradnje na območju.

Za obe območji je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja predvideti:

- po glavni ulici vsaj eno cev 2xfi50mm s pripadajočimi jaški dimenzije 1,2x1,2x1,2m,
- do posameznih objektov ena cev fi 32 mm,

Izvedba TK kableske kanalizacije mora omogočiti TK operaterju možnost priključka vseh objektov v zazidavi.

Odpadki

Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. V ali ob objektih se predvidijo mesta za posode v katerih se zbirajo odpadki, ki so dostopna vsem komunalnim vozilom.

Parcelacija

Parcelacija se lahko spreminja tako, da se parcele združujejo ali razdelijo v več manjših.

Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Gradnja bo potekala v več etapah. Vsaka posamezna etapa mora predstavljati funkcionalno zaključeno celoto.

B – GRAFIČNI DEL

1. Izsek iz planskega dokumenta MOM
2. Pregledna situacija na DOF
3. Območje obdelave na posnetku in DKN

M 1 : 500

Priloga: IDZ Styria arhitekti

C – OSNUTEK 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..... seji dne.....sprejel

O D L O K
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja S-10/3 - vzhod, Vinarje pri Mariboru

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja S-10/3 - vzhod, Vinarje pri Mariboru (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor pod številko projekta 20 - 339.

2. člen
(sestavni del podrobnega načrta)

(1) S tem odlokom se 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 varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja od načrtovanih rešitev ter obveznosti investitorja.

(2) Sestavljen je iz naslednjih delov:

A) TEKSTUALNI DEL

B) KARTOGRAFSKI DEL

1. Pregledna situacij	1 : 1000
2 Izsek iz UZMM	
3. Ureditveno območje OPPN	1 : 500
4. Ureditvena situacija	1 : 500
5. Funkcionalno - oblikovalski pogoji	1 : 500
6. Situacija prometne ureditve	1 : 500
7. Situacija komunalne in energetske infrastrukture	1 : 500
8. Načrt parcelacije	1 : 500

C) PRILOGE

II. OPIS MEJE OBMOČJA

3. člen
(območje podrobnega prostorskega načrta)

(1) Sklenjeno območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo. Koordinate tehničnih elementov so priložene v načrtu parcelacije.

- (2) V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahajajo zemljišča s parcelnimi številkami: 45/1, 45/2, 45/3, 45/14, 45/13, 45/4, 45/12, 47/8, 45/11, 45/7, vse k. o. Krčevina.
- (3) Po podatkih GURS je velikost območja OPPN
- (4) Ureditve, navedene v 3. členu tega odloka, obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura v smislu navezovanja predmetnega območja na njo.

4. člen

(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.
- (2) Podrobnejša namenska raba: območja stanovanj (S).

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

5. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se navežejo na obstoječe vode in medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se jih med gradnjo ustrezno zaščititi.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen

(dopustni posegi)

- (1) Na celotnem območju OPPN so dovoljene naslednje gradnje:
 - gradnja novega objekta,
 - dozidava in nadzidava obstoječega objekta,
 - rekonstrukcija objekta,
 - vzdrževanje objekta,
 - odstranitev objekta,
 - gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
 - urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

7. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

- (1) Osnovne dejavnosti, ki so v območju predvidene so: stanovanjska dejavnost.
- (2) Vrsta objektov, ki jih je dovoljeno umeščati v območje:
 - enostanovanjske stavbe, dvo in večstanovanjske stavbe,
 - nezahtevni, enostavni in pomožni objekti,
 - komunalni objekti,
 - gradnja infrastrukturnih objektov in naprav.

V. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADNJE TER URBANISTIČNE OMEJITVE

8. člen

(urbanistični parametri)

- (1) V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:
- **gradbena meja (GM)** je linija, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost,
 - **zazidalno območje znotraj gradbene meje** je območje, ki jo predvideni objekti, razen ograj, opornih zidov in infrastrukturnih objektov ne smejo presegati, lahko pa se ga dotikajo ali so od njega odmaknjeni v notranjost,
 - **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi; možna je gradnja nižjih objektov ali objektov brez kleti;
 - **FIZ** – faktor izrabe je razmerje med pozidano površino vseh etaž objektov in velikostjo gradbene parcele;
 - **terasna etaža (T)** je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad vencem stavbe in neposredno pod ravno ali poševno streho z naklonom do 7°. BTP terasne etaže ne sme presegati 70% BTP zadnje etaže pod vencem stavbe.
 - **FZP** – faktor zelenih površin je razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu in celotno površino parcele, namenjene gradnji.

VI. MERILA IN POGOJI ZA NAČRTOVANJE PROSTORSKE UREDITVE

9. člen

(vrste posegov in dopustnih dejavnosti)

- (1) Do začetka izvajanja prostorskih ureditev, oziroma posameznih etap, je na območju OPPN dovoljena obstoječa raba zemljišč.
- (2) Dejavnosti v območju OPPN morajo biti skladne s podrobnejšo namensko rabo – območje stanovanj.

VII. FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA TER POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

10. člen

(tipologija zazidave, tlorisni, višinski gabariti in etažnost)

Na območje OPPN-ja se umešča dva tipa objektov: tip A in tip B. Štirje objekti tipa A so umeščeni ob glavni dovozni / dostopni cesti v dolino Vinarja, 4 objekti tipa B so umeščeni ob cesti, ki poteka po sredini območja, na višji legi.

- (1) Po tipologiji zazidave so dopustne: individualne stavbe, dvo in večstanovanjske stavbe.
- (2) Lega stavb je razvidna iz grafične priloge – list 4 – Ureditvena situacija (sedaj iz IDZ Styria arhitekti).
- (3) Faktor izrabe zemljišča (FIZ) je do max. 0,6.
- (4) Vsi objekti so etažnosti: max. do (K)+P+2+T. Klet je dovoljena in ni obvezna.
- (6) Gabarit objekta A je $\pm 1,0\text{m}$, gabarit objekta B je $\dots\pm 1,0\text{m}$.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Strehe objektov na območju se izvedejo kot ravne strehe, delno izvedene kot terase.
- (2) Fasada objekta je toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, lahko delno zastekljena, lahko tudi izvedena kot lesena ali kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami.
- (3) Kota 0,00 objektov tipa A je na 287,14 m. n. v. in tipa B na 296,64 m. n. v..
- (4) Parkiranje je urejeno v garaži posameznega objekta. Garaža se nahaja v P etaži objekta.

12. člen

(nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist)

- (1) Na območju OPPN je po veljavni Uredbi o razvrščanju objektov, dovoljena postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, ter redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela za naslednje objekte:
 - oporni zidovi, ki morajo biti izvedeni v naravnih materialih ali ozelenjeni,
 - ograje, pri čemer ograja v križišču ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina ograje je lahko največ do 1,50m,
 - pomožni infrastrukturni in komunalni objekti.
- (2) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

VIII. OBLIKOVANJE ODPRTEGA PROSTORA

13. člen

(pogoji za zunanjo ureditev)

- (1) Zelenice se nahajajo med predvideno grajeno strukturo. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (2) Za območje je predviden FZP (faktor zelenih površin) min. 20% in najmanj 25 funkcionalnih dreves / ha.
- (3) Obvezna je zagotovitev močnejše ozelenjenega pasu na vzhodnem robu območja OPPN.

IX. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO PROMETNEGA OMREŽJA

14. člen

(prometno urejanje)

- (1) Območje je dostopno po dovozni / dostopni cesti JP 744792 Račji dvor – Vinarje. Dostopna cesta je glede na predviden PLDP malo prometna cesta. Cesta se razširi in uredi.
- (2) Na območju se uredi nova dostopna oz. dovozna cesta kot odcep iz glavne dovozne / dostopne ceste. Projektni elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu.
- (3) Cestno omrežje se ustrezno protiprašno uredi.
- (4) Prečni profil notranje ceste je: bankina 1x075m, dovozna cesta 1x4,0m, pločnik 1x1,60m = skupaj 6,35m.
- (5) Kolesarski in peš promet se odvija po enostranskem pločniku.

15. člen
(parkiranje)

- (1) Pri novogradnjah je potrebno na parceli objekta zagotoviti parkirne površine, po normativu 2PM na stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce.
- (2) Vsa parkirna mesta je potrebno zagotoviti v P etaži posameznega objekta.

X. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

16. člen
(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi in grajeno javno dobro)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno s projektnimi pogoji, ki bodo pridobljeni k projektni dokumentaciji ter skladno z geološko-hidrološkimi razmerami območja.
- (2) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo.
- (3) Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem.
- (4) Gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra poteka usklajeno.
- (5) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN - list št. 5 - Situacija komunalne infrastrukture.

17. člen
(vodovod)

- (1) Oskrba novih objektov z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja.
- (2) Za oskrbo s pitno vodo je predvidena širitev – podaljšaj vodovodnega omrežja z navezavo na PEHD DN110 pri Rošpohu – del 7, s prečkanjem Vinarskega potoka in položitvijo novega vodovoda PEHD DN110 v poti Vinarje 106-108, objekte bo možno priključiti na javno vodovodno omrežje po izgradnji novega vodovodnega cevovoda PEHD DN90 v novi cesti. Natančne dimenzije priključnega cevovoda se določijo na podlagi projektantskega izračuna.
- (3) Obvezna je izdelava tehnične dokumentacije. Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje z upravljavcem voda z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

18. člen
(odvod komunalnih odpadnih vod)

- (1) Obravnavano območje se nahaja v vplivnem vodo varstvenem pasu zalog pitne vode Vrbanskega platoja, zato je skladno z odlokom potrebno zgraditi vodotesno kanalizacijo.
- (2) Za potrebe predvidene zazidave je predvidena izgradnja ločenega sistema kanalizacije.
- (3) Na območju še ni zgrajene javne kanalizacije za odvod sanitarnih komunalnih vod. Do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja se le te odvajajo v MKČN ob smiselnem upoštevanju določil veljavne Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo in veljavne Uredbe o čiščenju komunalne odpadne vode.

19. člen
(odvod padavinskih odpadnih vod)

- (1) Predvidi se odvajanje padavinskih voda iz območja predvidene ceste in območja streh predvidenih objektov.
- (2) Uredi se odvodnjavanje zalednih vod iz območja, ki se nahaja nad stanovanjskimi objekti.

- (3) Za stanovanjske objekte se predvidijo zbiralniki vode za ponovno uporabo. Preliv se uredi z odvodnjavanjem v bližnji vodotok – Vinarski potok.
- (4) Odvodnjavanje ceste se uredi preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj v bližnji potok – Vinarski potok.

20. člen
(elektroenergetski vodi)

- (1) V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - TP Vinarje Krčevina (t-464).
- (2) Za priključitev predvidenih objektov v distribucijsko omrežje bo potrebno:
 - Zgraditi nov NN kabelski izvod iz transformatorske postaje do nove razdelilne omarice objektov,
 - Zgraditi nove NN kabelske priključke od predvidene razdelilne omarice do priključnih merilnih omaric predvidenih objektov.

21. člen
(telekomunikacijski vodi)

- (1) Za predvideno zazidavo je potrebno predvideti izgradnjo TK kabelske kanalizacije in ustreznega TK omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekom Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.
- (2) Za območje je potrebno zgraditi TK kabelsko kanalizacijo do posameznih stavb. Navezava na obstoječe TK omrežje je mogoča na kabelski kanalizaciji.
- (3) Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije d.d. kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov na območju. Za TK omrežje se koristijo koridorji GJI. Po dovozni cesti se predvidi izgradnja KKAN iz PE cevi 2xfi50mm. Od priključnih točk na KKAN (KJ BCfi 100 z LTŽp) se predvidi položitev PE cevi fi 32 do stanovanjskih objektov, kjer se namesti TK omarica. TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki je dostopno 24 ur.
- (4) Obstoječe omrežje TK se glede na pozidavo ustrezno zaščiti, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve v fazi projektiranja objektov. Vse stroške v zvezi s prestavitvami in gradnjo nosi investitor.

22. člen
(ogrevanje in prezračevanje)

- (1) Ogrevanje bo urejeno individualno in z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Vrste energentov, ki so dopustne, so plin in obnovljivi viri energije. Prezračevanje bo naravno, delno prisilno ali prisilno.
- (3) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

XI. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

23. člen
(parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo.

(2) Parcele se lahko združujejo in razdružujejo.

XII. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE

24. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju ni registriranih arheoloških ostalin in evidentiranih enot kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi nemudoma obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. Pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine je treba obvestiti 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

25. člen (ohranjanje narave)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih vrednot, varovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

XIII. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

26. člen (splošne zahteve)

- (1) Območje OPPN se nahaja na ogroženih območjih: plazljivo ogroženo območje. Potreba je izdelava geomehanskega poročila.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.
- (2) Za zaščito prebivalcev pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je v mestih obvezna ojačitev prve plošče v objektih, tako, da le-ta zdrži rušenje nanjo.
- (3) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:
 - tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
 - uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov
 - ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

27. člen (požarno varstvo)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.
- (2) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
 - zmanjšanje možnosti nastanka požara,
 - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
 - zmanjšanje škode ob požaru.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantsnim omrežjem.
- (4) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4 m stavb od mej in 8 m med stavbami. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki

izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. 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. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.

- (5) Dovozi in dostopi bodo zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, cestnega priključka na državno cesto in delovnih površin za intervencijska vozila. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

XIV. VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

28. člen

(varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina ter po gradnji ponovno uporabi.
- (3) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

29. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščeno v II. stopnjo varstva pred hrupom (SVPH).
- (2) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko se zagotovi umestitev zunanjih enot toplotnih črpalk zagotovi vse ukrepe, da z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju predpisane mejne vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene.

30. člen

(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti. 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 nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
 - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
 - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.
- (2) Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu.

31. člen
(varovanje voda)

- (1) Predmetna lokacija se nahaja v vplivnem vodo varstvenem pasu zalog pitne vode Vrbanskega platoja, zato je skladno z odlokom potrebno zgraditi vodotesno kanalizacijo.
- (2) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje:
 - sistem komunalnih odpadnih voda mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.
 - komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
 - odvajanje padavinskih odpadnih voda z utrjenih površin se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). Odvajanje padavinskih odpadnih voda se bo uredilo skladno s projektno dokumentacijo.
 - Izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.
- (3) Odvajanje in čiščenje padavinskih odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2).

32. člen
(ravljanje z odpadki)

- (1) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.
- (2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

33. člen
(svetlobno onesnaževanje)

- (1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu z uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam ki bi jih lahko odbijale proti nebu.
- (3) Svetila na prostem morajo biti usmerjena pod vodoravnico in na oknih bivalnih prostorov ne smejo presegati mejnih vrednosti iz priloge 1 Uredbe.

34. člen
(osončenje)

- (1) Stavbam v območju OPPN ter obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v vsaj enem bivalnem prostoru zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:
 - dne 21. decembra – najmanj 1 uro ter
 - dne 21. marca in dne 21. septembra – najmanj 3 ure.

XV. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

35. člen

(faznost izvedbe podrobnega načrta)

- (1) Dovoljena je fazna gradnja. Vsaka faza predstavlja zaključeno celoto.
- (2) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah.

XV. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

36. člen

(organizacija gradbišč)

- (1) Za potrebe gradbišča se kar največ uporabljajo že obstoječe komunikacije. V kolikor je potrebno med gradnjo izvesti dodatne začasne dostopne poti do gradbišča, se upošteva trenutna raba območja obdelave in sosednjih zemljišč.
- (2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitev izključno posameznega svetila za varovanje.
- (3) Med gradnjo se zagotovi:
 - ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija),
 - odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se ne načrtuje na območjih naravovarstveno pomembnejših habitatnih tipov.
- (4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:
 - zemeljski material deponirati izven območja vodotokov,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih
 - gradnjo organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

37. člen

(razmejitev, izročitev in prevzem)

- (1) Investitor načrtovanih ureditev pripravi ustrezne razmejitve ter preda potrebno dokumentacijo vsem upravljavcem ter poskrbi za primopredajo vseh objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.
- (2) Po končani gradnji in uspešno opravljenem tehničnem pregledu so upravljavci javne gospodarske infrastrukture dolžni le-to brezplačno prevzeti v upravljanje in vzdrževanje.

XVI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

38. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju podrobnega načrta)

- (1) Investitor je dolžan:
 - Na svoje stroške zgraditi vso prometno, komunalno in energetska infrastrukturo znotraj območja OPPN.

- pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove,
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje,
 - zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni,
 - zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture. Infrastrukturalne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb.
 - sprotno rekultivirati območja posegov,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb,
 - preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti,
 - sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane,
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.
- (2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.
 - (3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora.
 - (4) Investitor OPPN je dolžan izvesti komunalno opremo zemljišč ter zgraditi dostopno protiprašno cesto. Za predvideno opremo si mora pridobiti ustrezno dokumentacijo in dovoljenja za poseg v prostor v skladu z veljavno zakonodajo. Zgrajena infrastruktura se brezplačno prenese v javno dobro ter upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.
 - (5) Izvajalci so dolžni upoštevati določila občinskega podrobnega prostorskega načrta, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

XVII. TOLERANCE PRI LEGI, VELIKOSTI IN FUNKCIJI OBJEKTOV IN NAPRAV

39. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitev strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...) do $\pm 1,00\text{m}$ nad max višino objekta.
- (2) Dopustno je odstopanje od prikazanega max tlorisnega gabarita objektov do $\text{max } \pm 1,00\text{m}$ v obe smeri. Odstopanje je dovoljeno znotraj območja predvidnega za gradnjo.
- (3) Natančnejše rešitve glede površin za parkiranje, dostopov in vhodov se opredelijo v projektni dokumentaciji.
- (4) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.
- (5) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in komunalnih ter energetskih naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov ali racionalnejše rešitve. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.
- (6) Dopustne so delne ali začasne ureditve komunalne in prometne infrastrukture, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.

XVIII. KONČNE DOLOČBE

40. člen

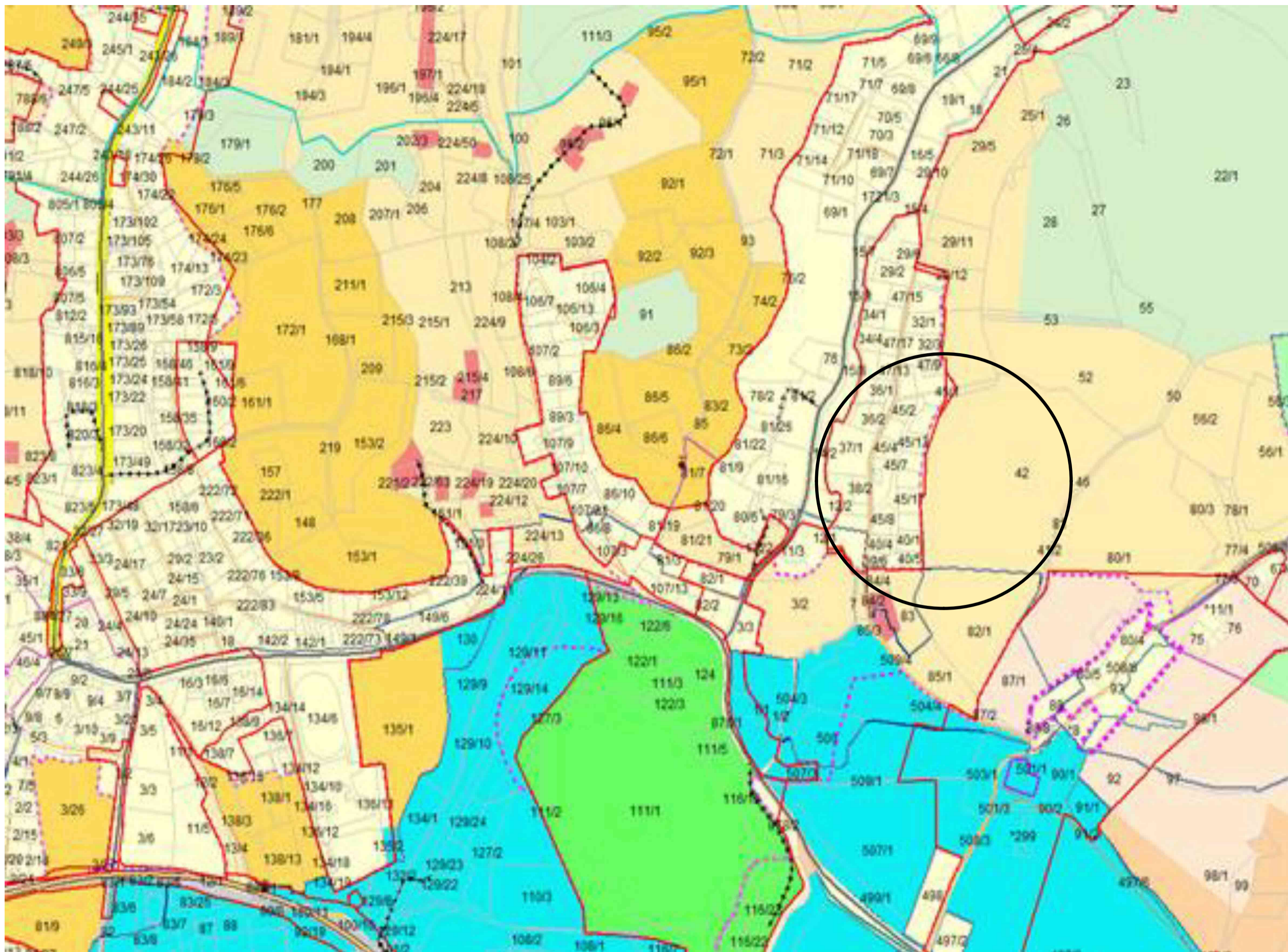
(dostopnost podrobnega načrta)


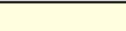
Občinski podrobni prostorski načrt je na vpogled v Mestni občini Maribor, na Sektorju za urejanje prostora, na sedežu Mestne četrti in na spletnem portalu – i občina.


41. člen

(pričetek veljavnosti)

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



LEGENDA	
	območja obdelave
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja

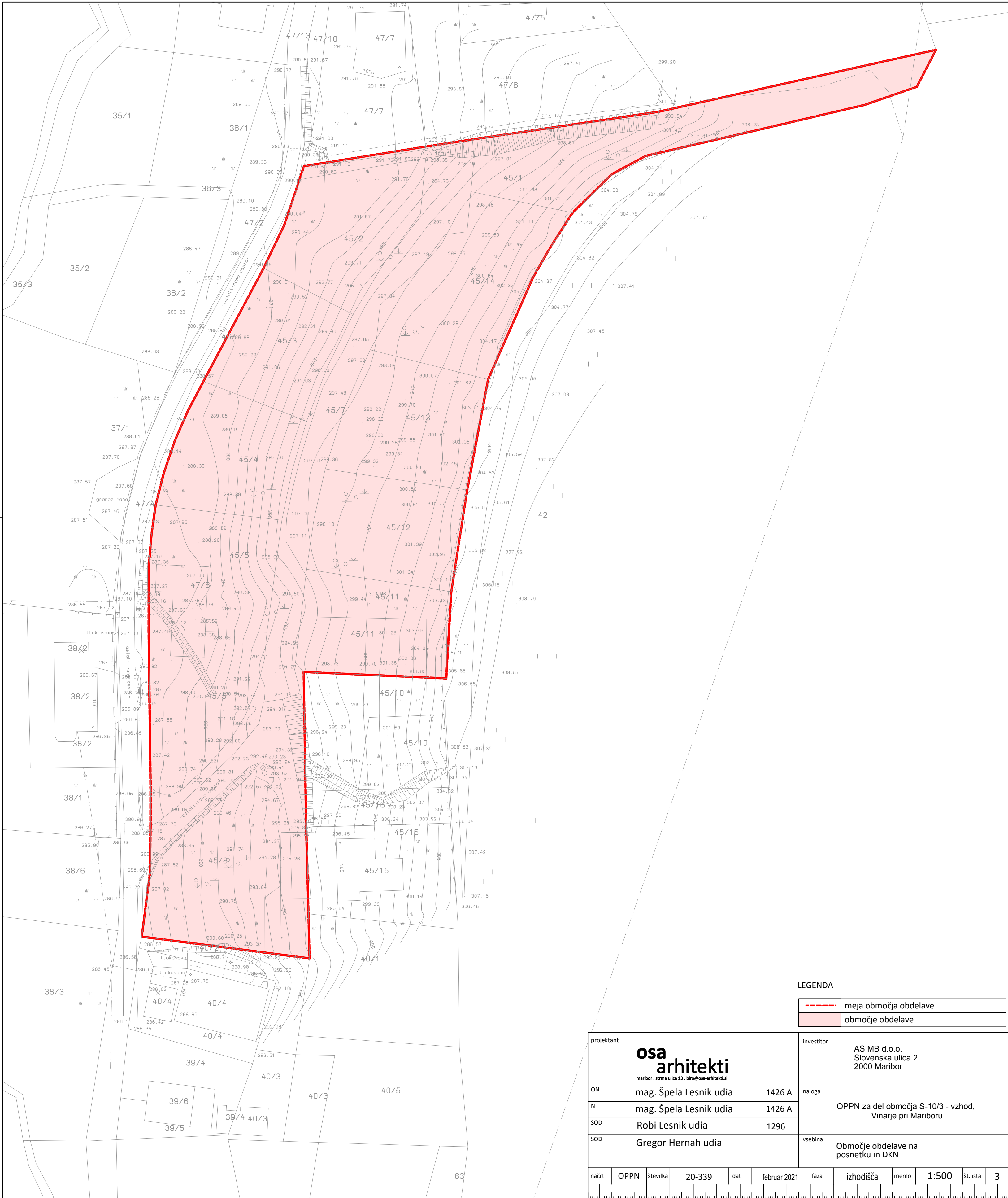
projektant		 <small>maribor · strma ulica 13 · biro@osa-arhitekti.si</small>		investitor		AS MB d.o.o. Slovenska ulica 2 2000 Maribor					
ON	mag. Špela Lesnik udia	1426 A	naloga				OPPN za del območja S-10/3 - vzhod, Vinarje pri Mariboru				
N	mag. Špela Lesnik udia	1426 A									
SOD	Robi Lesnik udia	1296									
SOD	Gregor Hernah udia	vsebina				Izsek iz planskega dokumenta MOM					
načrt	OPPN	številka	20-339	dat	februar 2021	faza	izhodišča	merilo	1:500	št.lista	1



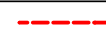
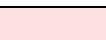
LEGENDA območja obdelave

projektant osa arhitekti <small>maribor . strma ulica 13. biro@osa-arhitekti.si</small>		investitor AS MB d.o.o. Slovenska ulica 2 2000 Maribor	
ON	mag. Špela Lesnik udia	1426 A	naloga OPPN za del območja S-10/3 - vzhod, Vinarje pri Mariboru
N	mag. Špela Lesnik udia	1426 A	
SOD	Robi Lesnik udia	1296	
SOD	Gregor Hernah udia		vsebina Pregledna situacija na DOF

načrt	OPPN	številka	20-339	dat	februar 2021	faza	izhodišča	merilo	1:500	št.lista	2
-------	------	----------	--------	-----	--------------	------	-----------	--------	-------	----------	---



LEGENDA

	meja območja obdelave
	območje obdelave

projektant osa arhitekti <small>maribor . strma ulica 13 . biro@osa-arhitekti.si</small>		investitor AS MB d.o.o. Slovenska ulica 2 2000 Maribor									
ON	mag. Špela Lesnik udia	1426 A	naloga OPPN za del območja S-10/3 - vzhod, Vinarje pri Mariboru								
N	mag. Špela Lesnik udia	1426 A									
SOD	Robi Lesnik udia	1296	vsebina Območje obdelave na posnetku in DKN								
SOD	Gregor Hernah udia										
načrt	OPPN	številka	20-339	dat	februar 2021	faza	izhodišča	merilo	1:500	št.lista	3