

Naloga: **Spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt**

Identifikacijska št. v
zbirki prostorskih
aktov: -

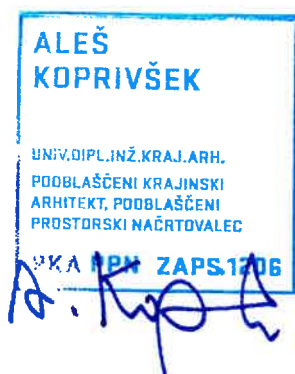
Faza: **Izhodišča**

Naročnik: **Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor**

Izvajalec:

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:



Aleš KOPRIVŠEK, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Sodelavci:

mag. Katja KERKEZ, univ. dipl. inž. grad.
Vlado NOVAK, grad. teh.

Številka naloge: **21019**

Številka pogodbe: **21-041302-P00003**

Datum izdelave: **junij 2021**

Direktor:
Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.



Vsebina

1	Ocena stanja in namen sprememb	1
2	Prikaz stanja	2
2.1	Splošno	2
2.2	Varovana območja	2
3	Opis načrtovane ureditve	4
3.1	Območje SD URN	4
3.2	Zazidalna situacija	4
3.3	Prometna ureditev	5
3.4	Ureditev odprtega prostora	6
3.5	Zasnova GJI	6
3.5.1	Vodovodno omrežje	6
3.5.2	Odvajanje onesnaženih voda	6
3.5.3	Elektroenergetska infrastruktura	7
3.5.4	Omrežje elektronskih komunikacij	7
3.5.5	Plinovod	7
3.6	Usmeritve glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	8
3.6.1	Varstvo pred požarom	8
4	Skladnost z nadrejenim prostorskim aktom	9
4.1	Namenska raba	9
4.2	Faktor izrabe	10
5	Roki za izvedbo SD URN	11

Grafične priloge

št.	naslov karte	merilo
1	Izsek iz URN s prikazom območja SD URN	1 : 1.000
2	Ureditvena situacija	1 : 1.000
3	Zasnova poteka omrežij GJI in priključevanja objektov	1 : 1.000

Seznam kratic

BTP – bruto tlorisna površina,
 GJI – gospodarska javna infrastruktura,
 EUP – enota urejanja prostora,
 OPN – občinski prostorski načrt,
 PIP – prostorski izvedbeni pogoji,
 PM – parkirno mesto,
 PNRP – podrobnejša namenska raba prostora,

PPE – prostorsko planska enota,

SD – spremembe in dopolnitve,

URN – ureditveni načrt

UZMM – Urbanistična zasnova mesta Maribor

ZUreP-2 – Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. l. RS, št. 61/17).

1 OCENA STANJA IN NAMEN SPREMEMB

Predmet spremembe je URN športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV št. 23/97, 25/02, 24/04, 20/09, 26/14 (popr.) in 5/18).

Sprememba je predvidena v območju severno od Mladinske ulice, ki je namenjeno športu. V zahodnem delu tega območja so ureditve ostale nerealizirane. Glede na nove programske potrebe namerava naročnik v zazidalnem obsegu obstoječih in z veljavnim aktom načrtovanih stavb, ki se rušijo oz. se gradnja opusti, v območje umestiti otroški športni vrtec.

Za izvedbo nameravanih posegov je potrebna SD URN, saj dopustna odstopanja v veljavnem Odloku ne dopuščajo načrtovanih sprememb.



2 PRIKAZ STANJA

2.1 Splošno

V območju severno od Mladinske ulice je urejenih 7 igrišč na prostem (nogomet, roket, košarka, odbojka). Med tremi obstoječimi stavbami je južno ležeča – Vila Mladinska 32 (EŠD 11.612) prenovljena, medtem ko sta severno ležeči stavbi opuščeni in dotrajani. Glede na URN so nerealizirane ureditve pokrito balinišče, košarkarsko igrišče in plezalna stena.



Legenda:

-  območje enote kulturne dediščine
-  območje URN

Slika 1: Območje severno od Mladinske – obstoječe stanje

2.2 Varovana območja

Na območju SD URN so od varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij s posebnim pravnim režimom, vzpostavljenim na podlagi predpisov, prisotna:

- varstvo kulturne dediščine (Slika 1:)
 - naselbinska dediščina Maribor - Mestno jedro (EŠD 424),

- arheološka dediščina - Arheološko najdišče Branik (EŠD 6067),
- varstvo voda:
 - vodovarstveno območje II glede na Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15).

Izgradnja izobraževalne stavbe ni v nasprotju z varstvenim režimom Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, 5/92, 4/11, 21/11, 28/11) za EŠD 424.

Glede na Uredbo o VVO je izgradnja izobraževalne stavbe dopustna ob preveritvi vplivov na vodni režim in stanje vodnega telesa ter izdaji vodnega soglasja.

3 OPIS NAČRTOVANE UREDITVE

3.1 Območje SD URN

SD URN so predvidene na zemljiščih oz. delih zemljišč s parcelnimi številkami 369/1, 369/2, 369/3, 370, 371, 372, 374, 377, 379 in 380, vse k.o. Koroška vrata (658).

Velikost območja SD URN znaša 0,52 ha.

3.2 Zazidalna situacija

Gradnja pokritega balinišča se opusti, dotrajani stavbi se odstranita.

V območju dotrajanih stavb je načrtovan¹ 6-oddelčni vrtec. Načrtovana stavba je vzdolžne zasnove orientirana v smeri vzhod-zahod.

BTP stavbe je omejena na 1.565 m², ob tem pogoju so opredeljeni naslednji urbanistični parametri:

TG (tlorisni gabariti) = 60 x 35 m

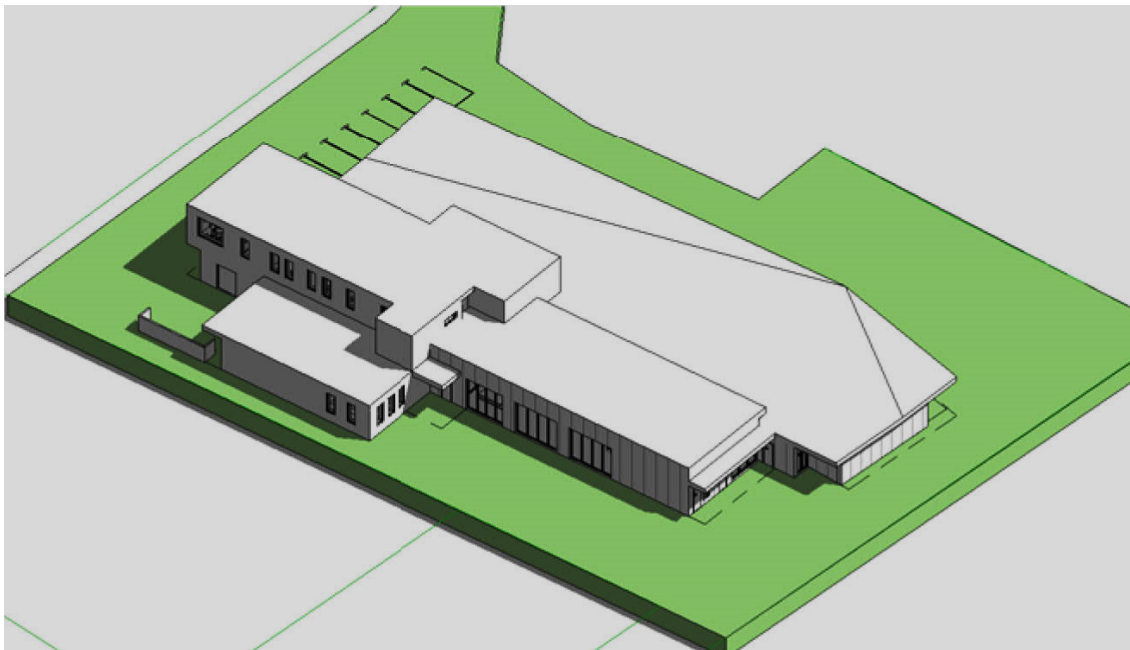
VG (višinski gabariti) = 7,50 m

etažnost = P + 1



Slika 2: Pogled na načrtovani vrtec iz smeri južnega dostopa

¹ Športni vrtec Mladinska, Maribor. Idejna zasnova (IDZ). Komunaprojekt d.d., št. 423618, november 2020.



Slika 3: Pogled na načrtovani vrtec iz severozahodne smeri

3.3 Prometna ureditev

Prostorska ureditev se na jugu prometno podrejeno navezuje na zbirno mestno cesto LZ242260, odsek 242261, Mladinska ulica (od Strossmayerjeva u. do Vrbanska c.).

Rekonstruira se obstoječa dostopna cesta, ki se do načrtovanega vrtca uredi s širino vozišča 5,0 m, z enostranskim pločnikom širine 1,5 m vzdolž vzhodne strani. Pločnik se v smeri severa nadaljuje v pešpot do mestne ceste LK 242800, odsek 242801, Kamniška ulica od Vrbanske do Trubarjeve. Pločnik širine 2,0 m se uredi tudi severno od vrtca. Na rekonstruirani dostopni cesti se uredita dva prehoda za pešce, lahko se izvedejo tudi ukrepi umirjanja prometa.

Preko rekonstruirane dostopne ceste se ohrani dostop do obstoječe stavbe na zemljišču s parc. št. 378, k.o. Koroška vrata (658).

Parkiranje osebnih vozil je predvideno na parkirišču ob rekonstruirani dostopni cesti, kjer se uredi 8 parkirnih mest za zaposlene, ostala parkirna mesta (4 parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje staršev) se zagotavljajo na že načrtovanih parkirnih mestih ob Kamniški ulici. Parkirna mesta ob rekonstruirani dostopni cesti morajo biti odmaknjena od roba vozišča tako, da je zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta. Parkiranje koles se uredi ob vhodih v stavbo.

Dostava poteka preko rekonstruirane dostopne ceste do dostavne točke severovzhodno od stavbe, kjer se zagotovi manipulativna površina za obračanje dostavnega vozila.

V območju priključka se zagotovi preglednost, ki se jo določi s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti. Izbrana širina nove dostopne ter manipulativnih površin zagotavljajo prevoznost merodajnega vozila, ki so določena skladno s predvideno dejavnostjo in

glede na prognozirano strukturo prometa, kar ustreza tudi osnovnim gasilskim intervencijskim vozilom, določenim v SIST DIN 14090 - površine za gasilce ob zgradbah.

Kolesarji se po rekonstruirani dostopni cesti vodijo po vozišču.

3.4 Ureditev odprtega prostora

Ob vrtcu se zagotovijo zunanje igralne površine v obsegu vsaj 1.500 m², ki so ograjene. Med igriščema z oznako 3a in 3b se uredi javna tratna površina. Ob pešpoti med vrtcem in Kamniško ulico se zasadi drevored.

3.5 Zasnova GJI

3.5.1 Vodovodno omrežje

Obstoječe javno vodovodno omrežje poteka južno in severno od območja, v Mladinski ulici (od Strossmayerjeva u. do Vrbanska c.) in v Kamniški ulici od Vrbanske do Trubarjeve.

Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezen priključek in pripadajoč odsek vodovodnega cevovoda v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki se nahaja v prometnici južno od obravnavanega območja.

Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno z istim pravilnikom se na območju zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti podzemni in postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

3.5.2 Odvajanje onesnaženih voda

Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z 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) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, in 76/17).

3.5.2.1 Komunalne odpadne vode

Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječi mešani vod komunalne kanalizacije, ki poteka v Mladinski ulici (od Strossmayerjeva u. do Vrbanska c.) ali Kamniški ulici od Vrbanske do Trubarjeve, s končno dispozicijo odpadnih vod na CČN Maribor. Kanalizacija se zgradi v vodotesni izvedbi, po končani gradnji je treba pridobiti atest o vodotesnosti.

3.5.2.2 Padavinske odpadne vode

Odvajanje čistih padavinskih vod z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s strehe ter nadstrešnic in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v padavinsko kanalizacijo do predvidenih ponikovalnic, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Odvodnjo padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) iz katerih se nato vode speljejo v padavinsko kanalizacijo.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z 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 vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15).

3.5.3 Elektroenergetska infrastruktura

Na območju poteka nizkonapetostni vod elektroenergetskega omrežja, ki ga bo potrebno zaradi načrtovane ureditve skladno s pogoji upravljavca ukiniti ali prilagoditi načrtovanim prostorskim ureditvam.

Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezni nizkonapetostni izvod iz obstoječe transformatorske postaje, do predvidenega vrtca.

Za osvetlitev območja se lahko zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Napajanje predvidene javne razsvetljave bo iz obstoječe transformatorske postaje jugozahodno od območja.

3.5.4 Omrežje elektronskih komunikacij

Na območju se nahajajo obstoječi vodi elektronskih komunikacij, ki jih bo potrebno zaradi načrtovane ureditve ukiniti ali prilagoditi načrtovanim prostorskim ureditvam.

Predvidena stavba se lahko, pod pogoji upravljavca, naveže na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, ki poteka na območju.

3.5.5 Plinovod

Za potrebe plinifikacije nove stavbe je možna priključitev na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje v Mladinski ulici (od Strossmayerjeva u. do Vrbanska c.) ali Kamniški ulici od Vrbanske do Trubarjev.

3.6 Usmeritve glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

3.6.1 Varstvo pred požarom

Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ in 189/20 – ZFRO).

Ukrepi za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte ter naprave za gašenje in dostop gasilcev se načrtujejo v skladu s tehnično smernico TSG – 1 – 001: 2019 (izdaja 4.1) Požarna varnost v stavbah.

Poleg zahtevanih požarnovarstvenih odmikov med stavbami je treba zagotoviti tudi potrebne površine za gasilce ob zgradbah (SIST DIN 14090, julij 1999): dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila. Dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN. Speljane so po cestah, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila je moč zagotoviti na površinah cest ali na funkcionalnih zemljiščih posameznih stavb.

4 SKLADNOST Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM

Hierarhično nadrejeni prostorski akt je Urbanistična zasnova mesta Maribor². Območje SD URN leži znotraj PPE Rt8-Š.

4.1 Namenska raba

PPE Rt8-Š ima opredeljeno pretežno namensko rabo Š - Površine za šport. Znotraj te so dopustne v spodnji tabeli navedene dejavnosti.

Tabela 1: Dopustne dejavnosti po UZMM

Namenska raba:	Površine za šport
Dopustne dejavnosti:	<u>Sem sodijo:</u> urejene površine in objekti za šport in rekreacijo v urbanem prostoru vključno s spremljajočimi parkovnimi in drugimi ureditvami, s površinami za odstavljanje motornih vozil, s funkcionalnimi površinami upravnih klubskih objektov in objektov za vzdrževanje površin za šport ipd.

UZMM v poglavju 6.4.1. *Namenska raba površin* podaja naslednje opredelitve: »

- *Znotraj prostorsko planskih enot so pri izdelavi prostorskih planskih in izvedbenih aktov možne manjše spremembe v razmerjih površin posameznih vrst namenske rabe prostora glede na opredelitve v urbanistični zasnovi, vendar le take, ki niso v nasprotju s pretežno namensko rabo.*
- *Znotraj posamezne namenske rabe so v okviru dopustnih obremenitev možne tudi druge rabe pod pogojem, da se večinski rabi v vseh ozirih podredijo.*
- *Prostorski razvoj mesta je redkokje ohranil čisto oz. izključno namensko rabo površin, predvsem zaradi zagotavljanja osnovne in dopolnilne oskrbe prebivalstva. Tudi v bodoče bodo v območjih posameznih rab možne nekatere druge rabe, vendar v okviru z zakonom in odloki določenih sprejemljivih vrednosti obremenitev okolja, ki še zagotavljajo kvaliteto pretežne namenske rabe.*«

Otroški vrtec bo lahko koristil obdajajoče športne površine v času, ko le-te večinsko niso zasedene (dopoldne med delavnikom). Obenem pa v času najbolj intenzivne uporabe športnih površin (popoldne in vikendi) ni odprt.

Dejavnost vrtca (izobraževalna dejavnost) je s športno dejavnostjo kompatibilna in z njo ne bo v konfliktu. Umeščanje otroškega vrtca med površine za šport ocenjujemo kot **skladno z določili UZMM**.

² Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 2/01)

4.2 Faktor izrabe

Za območje PPE je predviden faktor izrabe do 0,1. Faktor izrabe območja PPE je razmerje med vsoto bruto etažnih površin nad terenom in površino območja PPE.

Obstoječa izraba je v območju PPE že (bistveno) presežena. Presežena je že ves čas veljave URN, ki pa je bil izdelan pred sprejetjem UZMM.

S SD URN se ukinja zazidava stavb v skupni površini 1.423 m², kot prikazuje Tabela 2:. Načrtovana stavba vrtca bo obsegala max 1.565 m² BTP. Pozidanost območja se bo povečala za največ 142 m², kar predstavlja povečanje izrabe območja za 1 %.

S SD URN se izraba območja ne spreminja (oz. se povečuje v zanemarljivem obsegu), zato načrtovano spremembo **ocenjujemo za ustrezno**.

Tabela 2: Tlorisna površina obstoječih in načrtovanih (veljavni akt) stavb znotraj območja SD

stavba	površina (m ²)
načrtovana – št. 5	840
načrtovana – št. 6	140
obstoječa – SID 12.001.273	293
obstoječa – SID 12.001.272	150
skupaj	1.423

5 ROKI ZA IZVEDBO SD URN

Terminski plan priprave in sprejemanja SD URN je predvidoma naslednji:

- vključitev javnosti po predstavitvi izhodišč za pripravo SD URN,
- dopolnitev izhodišč za pripravo SD URN,
- pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta - 21 dni od sprejema sklepa in izhodišč,
- javna objava sklepa in izhodišč za pripravo SD URN v prostorskem informacijskem prostoru (spletni strani občine) in poziv državnim nosilcem urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO), da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov SD URN na okolje oz. konkretne smernice) - 30 dni od prejema poziva,
- ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri CPVO, odloči ali je potrebno izvesti CPVO - v 21 dneh od prejema vloge s priloženimi mnenji nosilcev urejanja prostora,
- priprava osnutka SD URN (v času priprave osnutka se vključi zainteresirano javnost) in elaborata ekonomike - 15 dni po prejetju odločitve glede potrebnosti izvedbe CPVO,
- če je za SD URN potrebno izvesti CPVO, je za potrebe postopka CPVO potrebno izdelati okoljsko poročilo – okvirni rok izdelave okoljskega poročila je 30 dni,
- objava osnutka SD URN in okoljskega poročila (če je bilo okoljsko poročilo pripravljeno) v prostorskem informacijskem sistemu (na spletni strani občine),
- poziv nosilcem urejanja prostora, da podajo mnenje k objavljenemu gradivu osnutka SD URN (če je potrebno izvesti CPVO, nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri CPVO, hkrati z mnenjem podajo tudi mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe SD URN na okolje ali mnenje o ustreznosti okoljskega poročila) - 30 dni od prejema poziva (na zahtevo nosilca urejanja prostora se lahko rok podaljša za največ 30 dni),
- ministrstvo, pristojno za okolje, po prejemu mnenj državnih nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri CPVO, odloči glede ustreznosti okoljskega poročila (odloči, da je okoljsko poročilo ustrezno ali pa zahteva njegovo dopolnitev) - v roku 30 dni od prejema vloge s priloženimi mnenji nosilcev urejanja prostora,
- dopolnitev osnutka SD URN (in ev. dopolnitev okoljskega poročila) - 15 dni po prejemu mnenj nosilcev urejanja prostora oziroma v roku 15 dni po prejemu odločitve glede ustreznosti okoljskega poročila,
- objava javnega naznanila o javni razgrnitvi in javni obravnavi osnutka SD URN (in okoljskega poročila) - objava javnega naznanila na krajevno običajen način in v svetovnem spletu najmanj 7 dni pred začetkom javne razgrnitve,
- javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SD URN (in okoljskega poročila), po pridobitvi mnenj in po pridobitvi odločitve glede ustreznosti okoljskega poročila, v prostorskem informacijskem sistemu (na spletni strani občine) - 30 dni,
- izvedba javne obravnave v času javne razgrnitve,
- priprava stališč do pripomb in predlogov javnosti - 15 dni po zaključku javne razgrnitve,
- javna objava stališč, zavzetih do pripomb in predlogov javnosti, v prostorskem informacijskem sistemu in na krajevno običajen način - 7 dni po potrditvi stališč s strani župana,
- na podlagi sprejetih stališč priprava predloga SD URN – 15 dni,
- objava predloga SD URN (in okoljskega poročila) v prostorskem informacijskem sistemu (na spletni strani občine),

- poziv nosilcem urejanja prostora, da podajo mnenje k objavljenemu gradivu predloga SD URN (hkrati z mnenjem podajo tudi mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe SD URN na okolje, če tega niso podali že v mnenju na osnutek SD URN) - 30 dni od prejema poziva ,
- vloga ministrstvu, pristojnemu za okolje (če je potrebno izvesti CPVO), da ugotovi, ali so vplivi izvedbe predloga SD URN na okolje sprejemljivi - 30 dni po prejemu vloge s priloženimi mnenji nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri CPVO,
- priprava predloga SD URN, usklajenega s pridobljenimi mnenji - 7 dni po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora,
- objava usklajenega predloga SD URN (in okoljskega poročila) v prostorskem informacijskem sistemu (na spletni strani občine),
- sprejem odloka na seji občinskega sveta,
- objava odloka v uradnem glasilu,
- priprava končnega elaborata SD URN - v času do začetka veljavnosti odloka,
- posredovanje končnega SD URN ministrstvu, pristojnemu za prostor - 7 dni po pridobitvi končnega SD URN.