

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVC
(JV OD ULICE NA GORCI) V MESTNI OBČINI MARIBOR**

- dopolnjen osnutek OPPN -

NAROČNIK: **VOBO, d.o.o.**
Na Gorci 66,
2000 Maribor

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

IZDELOVALEC: **URBIS d.o.o. Maribor**
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

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

Podpis:

Na podlagi 112. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji redni seji dne sprejel

**ODLOK O
OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVC
(JV OD ULICE NA GORCO) V MESTNI OBČINI MARIBOR**

ŽUPAN
Mestne občine Maribor
Aleksander Saša Arsenovič

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

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

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

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1502
Podpis:

FAZA: dopolnjen osnutek OPPN

ŠTEV. PROJEKTA: 2020/OPPN-017

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA (ID) PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV: 1733

DATUM: JUNIJ 2021

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.
Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.
Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.
Zdenka LEŠNIK, geod.teh.

PRIPRAVA IDEJNE ZASNOVE ARHITEKTURE:

Dušan Borak-Aritekt, idejna zasnova, št. naloge DBA-SP36-20, maj 2020

VSEBINA ELABORATA

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Dopolnjen osnutek odloka OPPN

III. Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

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

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

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

3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

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

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

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

4.1 Ureditvena situacija s shematskim prerezom M - 1 : 1000

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

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

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

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

IV. Priloge:

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

I. SPLOŠNI DEL:

Odgovorni prostorski načrtovalec

NATALIJA BABIČ

(ime in priimek)

IZJAVLJAM,

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

2020/OPPN-017

(številka projekta)

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1502

(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Maribor, JUNIJ 2021

(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

II. TEKSTUALNI DEL:

DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVCİ (JUGOVZHODNO OD ULICE NA GORCO) V MESTNI OBČINI MARIBOR

Na podlagi 112. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji redni seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja SZ Zrkovci
(jugovzhodno od ulice Na Gorco) v mestni občini Maribor

-dopolnjen osnutek OPPN-

I. SPLOŠNE DOLOČBE (UVODNE DOLOČBE)

1. člen
(splošno)

(1) Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice Na Gorco) v mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2020/OPPN-017.

(2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 1733.

2. člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem OPPN se načrtuje gradnja poslovno-proizvodnega objekta, nove ulice, povezovalne ceste, stanovanjske stavbe, s pripadajočimi ureditvami parkirnih in zelenih površin. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno, energetska infrastrukturo in vsi potrebni novi vodi ter ostale zunanje ureditve.

3. člen
(vsebina in sestavni del OPPN)

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice Na Gorco) v mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN) določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.

(2) Sestavni del OPPN so poleg besedila odloka tudi kartografski del in priloge.

II. OBMOČJE OPPN

4. člen
(opis območja)

(1) Območje se nahaja v osrednjem delu naselja Zrkovci, v ulici Na gorci, krajevni cesti s šifro odseka 244381, na njeni zahodni strani. Večina zemljišča je pozidana, na njem se nahaja obstoječi poslovno proizvodni objekt, na preostalih prostih površinah pa njive in travniki.

(2) Območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele ali dele parcel številka: št. 825/13, 822/9, 819/6, 818/6, 825/14, 822/8, 818/5 (vse k.o. 682 - Zrkovci)

Velikost območja OPPN je 7175 m².

(3) Na ureditvenem območju OPPN se nahaja obstoječi objekt, h kateremu je načrtovan prizidek. Preostalo območje je nepozidano.

5. člen

(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
- (2) Podrobnejša namenska raba površin: območje stanovanj – območje etnoloških spomenikov. Na površinah območja stanovanj – območje etnoloških spomenikov se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja.
- (3) Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, možne pa so tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:
 - trgovska dejavnost na drobno za dnevno oskrbo,
 - storitvene dejavnosti,
 - dejavnosti družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

6. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje se nahaja v naselju Zrkovci v Mestni občini Maribor, v ulici Na gorci, krajevni cesti s šifro odseka 244381, na njeni zahodni strani. Zemljišče se v širšem območju nahaja med ulico Na gorci na vzhodni strani, med obstoječo enostanovanjsko pozidavo na severu in jugu ter kmetijskimi površinami na zahodni strani, kjer se v neposredni bližini nahaja kanal HE Zlatoličje. Območje leži v osrednjem delu naselja Zrkovci, kjer se nahajajo obstoječi objekti.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(dopustni posegi)

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

8. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

- (1) V območju OPPN so dopustni naslednji objekti v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov:
 - stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjska stavba,
 - nestanovanjske stavbe:
 - poslovne in upravne stavbe
 - trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti,
 - skladiščne stavbe,
 - gradbeno inženirski objekti:
 - ceste,
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

Enostavni in nezahtevni objekti

- drugi gradbeni posegi
 - trajno reliefno preoblikovanje terena,
 - gradbeni posegi za opremo odprtih površin,
 - drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje,
- drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(2) Dopustne dejavnosti:

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, možne pa so tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- trgovska dejavnost na drobno za dnevno oskrbo,
- storitvene dejavnosti,
- dejavnosti družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

9. člen

(zazidalna zasnova)

- (1) Načrtovana prostorska ureditev vsebuje:
 - izgradnjo poslovno-proizvodnega objekta,
 - izgradnjo nove ulice, povezovalne ceste,
 - izgradnjo stanovanjske stavbe,
 - izgradnjo celotne prometne, komunalne in energetske infrastrukture.
- (2) Obstoječi poslovni objekt leži v vzhodnem delu območja, kjer se nahaja glavni dostop na zemljišče z zunanjimi manipulativni površinami. Dozidava k obstoječemu objektu se načrtuje na zahodni strani območja, kot prizidek, z ureditvijo zunanjih parkirišč pod nadstrešnico ter zunanja ureditev. Severozahodno od novega prizidka se načrtuje nov objekt s programom razvojnega centra.
- (3) Na zahodni strani območja se načrtuje nova ulica, povezovalna cesta, ki bo omogočala dovoze in dostope tudi na ostala stavna zemljišča med obstoječo pozidavo in kanalom HE Zlatoličje. Nova ulica bo potekala po zahodni strani območja urejanja in se bo na severu priključevala na ulico Med sadovnjaki, na jugu pa na ulico Ob kostanjih. V severozahodnem delu območja bo tako omogočala dovoz in dostop do parcele na kateri se načrtuje gradnja enostanovanjske stavbe.
- (4) V severozahodnem delu območja ob novi povezovalni cesti se načrtuje enostanovanjska stavba na lastni parceli, z zagotovljenim parkiranjem avtomobilov na lastni parceli, z vso potrebno zunanjo ureditvijo in komunalnimi in energetskimi priključki.

10. člen

(tipologija zazidave, višinski, tlorisni gabariti)

- (1) Tipologija zazidave stavbe:
 - Poslovno – proizvodni objekt se načrtuje na območju obstoječega poslovnega obrata, objekta, do katerega se dostopa z ulice Na gorco. K obstoječemu objektu se na zahodni strani načrtuje prizidek z nadstrešnico v južnem in zahodnem delu ter nadstrešnico na severovzhodnem delu obstoječega objekta. Severozahodno od obstoječega objekta se načrtuje nov objekt – razvojni center, z nadstrešnico na zahodni strani. V prizidku in novem objektu se načrtujejo proizvodni, skladiščni, poslovni prostori, z raziskovalno - razvojnim programom.
 - Enostanovanjska stavba se načrtuje na severnem delu območja, na lastni parceli, z odstavo avtomobila na lastni parceli in dovozom do parcele z nove ulice, dovozne ceste.
- (2) Tlorisni gabariti stavb:
 - Tlorisni gabariti objekta in stavbe so razvidni iz kartografske situacije list št.4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji. V kartografskem delu je prikazana zasnova, kjer je prikazana tlorisna velikost objekta. Prikazan je načelni tloris objekta, možna je drugačna lega objektov, drugačnega tlorisa, oblike in velikosti, v okviru dopustnih odstopanj,

opredeljenih v odloku. Zarisan je območje pozidave - gradbena meja, katere tloris objekta ne sme presegati. Črte gradbene meje ni dovoljeno presegati, objekt se je lahko dotika z zunanjo linijo fasade ali pa je od nje odmaknjen v notranjost. Natančni tlorisni gabarit objektov in stavb se določi v projektni dokumentaciji. Gradbeno mejo lahko presegajo nezahtevni in enostavni objekti.

- (3) Faktor izrabe zemljišč (FIZ) ne sme presegati 0,8.
- (4) Etažnost stavb:
 - Poslovno – proizvodni objekt, maksimalna etažnost prizidka pritličje in nadstropje (P+1), maksimalna etažnost novega objekta – razvojni center je pritličje in nadstropje (P+1),
 - Enostanovanjska stavba, maksimalna etažnost je pritličje, nadstropje, mansarda (P+1+M).
- (5) Dostopi, vhodi in dovozi do objektov so zarisani načelno, natančneje se določijo v projektni dokumentaciji.
- (6) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidene zemljiške parcele.
- (7) Pri ureditvi okolja je dovoljena postavitve objektov in naprav (prezračevanje, hlajenje, gašenje požara...) za potrebe funkcioniranja objekta ter drugih objektov in vodov energetske in komunalne infrastrukture.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Fasade stavb so zasnovane kot kombinacija več tipov fasad (prezračevalna fasada iz kompaktnih plošč, panelna fasada, zastekljena fasada, kontaktna fasada...). Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih, sivih in/ali pastelnih barv. Vsiljive, izstopajoče in kričeče barve niso dovoljene.
- (2) Strehe so lahko ravne (lahko so tudi pohodne, zelene..), enokapne (v kolikor so skrite za obrobo-atiko in imajo izgled ravne strehe), dvokapne ali večkapne. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Na nadstrešnicah in garažah je streha ravna (lahko pohodna) ali v podaljšku strešine stanovanjske stavbe. Barva kritine je črna, siva do grafitno sive, rjave, rdeče ali opečne barve in nereflektivne.
- (3) Enostavni objekti morajo biti oblikovani tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo z osnovnim objektom.

12. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

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

13. člen

(zemljiška - gradbena parcela)

- (1) Zemljiška – gradbena parcela poslovno-proizvodnega objekta z vso potrebno zunanjo ureditvijo: 818/6, 819/6, 822/9 vse k.o. 682 – Zrkovci.
- (2) Zemljiška – gradbena parcela nove ulice, povezovalne ceste: 825/14, 822/8, 818/5 k.o. 682 – Zrkovci.
- (3) Zemljiška – gradbena parcela stanovanjske stavbe: 825/13 k.o. 682 – Zrkovci.

14. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

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

soglasjem lastnika sosednje parcele tudi bližje. Gradbeno mejo lahko presegajo nezahtevni in enostavni objekti.

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

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

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE

15. člen

(splošni pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji za ureditev prometa:

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

16. člen

(pešci in kolesarji)

- (1) Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih in manipulativnih površin znotraj območja OPPN.
- (2) Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

17. člen

(priključevanje na javno cestno omrežje)

- (1) Območje OPPN leži ob obstoječi ulici Na Gorci, krajevni cesti 244381. Z ulice Na Gorco je omogočen dovoz in dostop do obstoječega poslovnega objekta in omogoča dovoz tudi za potrebe prizidka in novega objekta.
- (2) Do novo predvidene stanovanjske stavbe se načrtuje dovoz z nove ulice, dovozne ceste v zahodnem delu območja OPPN, ki se na severnem delu priključuje na ulico Med sadovnjaki. Ulica predstavlja del celovite cestne povezave za dostope do sosednjih zemljišč in povezavo med ulicama Med sadovnjaki in Ob kostanjih. Ulica ni predmet urejanja, zagotovljen je samo koridor.
- (3) Nova ulica, dovozna cesta je načrtovana v gabaritu širine 6,00 m in dolžine 104 m ter se v severnem delu priključuje na ulico Med sadovnjaki, na južnem delu pa omogoča povezavo do ulice Ob kostanjih. V predmetnem OPPN se opredeli samo del ulice v območju. Celovita izvedba ulice je odvisna od ureditve lastniških razmer na območju in od faznosti začetka pozidave širšega območja. Izvedba tega dela ulice tudi ni pogoj za izvedbo načrtovanih gradenj.
- (4) Po izgradnji ulice na njej ne bo dovoljen promet tovornih vozil, razen za potrebe intervencije in komunalnih storitev.

18. člen

(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

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

19. člen
(mirujoči promet)

- (1) Parkiranje za zaposlene poslovno proizvodnega objekta se načrtuje na zunanjem parkirišču na zahodni strani območja in obstoječih parkirnih in manipulativnih površinah.
- (2) Parkiranje osebnih vozil za stanovanjsko stavbo je načrtovan na lastni parceli, zagotoviti je potrebno 2 PM.

20. člen
(javni potniški promet)

Javni prevoz, mestni avtobus je zagotovljen v radiju 125 m na ulici Ob kostanjih.

ZASNOVA PROJEKTHIH REŠITEV KOMUNALNE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

21. člen
(splošni pogoji za komunalno urejanje)

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

22. člen
(vodovodno omrežje)

- (1) Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Ulici med sadovnjaki in Na gorci z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravljalca. Poslovni objekt se napaja preko obstoječega priključka. Za potrebe stanovanjskega objekta se zgradi ustrezen vodovodni priključek iz obstoječega vodovoda v Ulici Med sadovnjaki.
- (2) V koridorju predvidene ceste je potrebno zagotoviti prostor za širitev vodovodnega omrežja z navezavo na obstoječi vodovod PEHD DN 90
- (3) Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja.

23. člen
(odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod)

- (1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje v ulicah Med sadovnjaki in Na gorco, na katerega je možna priključitev predvidenih objektov.
- (2) Izvede se ločen sistem kanalizacije. Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječe omrežje. Priključki se izvedejo direktno na jaške. Končna dispozicija odpadnih vod je CCN Maribor. Meteorne vode iz strešin se ponikajo preko lokalnih ponikovalnic, ki se izvedejo izven vplivnega območja prometnih površin. Padavinske vode iz parkirnih in manipulativnih površin poslovnega objekta se preko ustreznih dimenzioniranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) navežejo na kanalizacijsko omrežje.
- (3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda morabiti usklajena z veljavnimi zakonskimi akti.
- (4) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z veljavnimi zakonskimi akti in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti

zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

24. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Na območju se nahajajo obstoječi elektroenergetski vodi, ki se po potrebi prestavijo ali zaščitijo.
- (2) Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca. Poslovni objekt se napaja preko obstoječega priključka. Stanovanjski objekt se napaja preko predvidenega NN priključka.
- (3) Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca in veljavnimi tehničnimi smernicami in predpisi s področja oskrbe z električno energijo.

25. člen

(TK in druga kabelska omrežja)

- (1) Na območju OPPN in v neposredni bližini se nahajajo obstoječi TK IN KTV vodi. Priključno mesto za TK kanalizacijo je pri objektu Na gorci 58, priključno mesto za KTV omrežje je v križišču ulic Na gorci in Med sadovnjaki
- (2) V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kabelske kanalizacije, ločeno za TK in KTV omrežja s pripadajočimi jaški. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki.

26. člen

(plinovod)

- (1) Na območju OPPN in v njegovi bližini se ne nahaja plinovodno omrežje.

27. člen

(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Ogrevanje, hlajenje, prezračevanje bo urejeno v sklopu ureditve načrtovane stavbe.
- (2) Dopustna je uporaba obnovljivih virov - biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije. Dopustna je tudi postavitve rezervoarja za plin.
- (3) Pri projektiranju in gradnji nove stavbe se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.
- (4) Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi.

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

28. člen

(splošno)

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

29. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Skladno z veljavno zakonodajo se obravnavano območje nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.

- (2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Posebno pozornost je potrebno nameniti v času med gradnjo.
- (3) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.
- (4) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

30. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

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

31. člen

(podnebne spremembe, samooskrba)

- (1) V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektih v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovanih zelenih streh, zelenih fasad, balkonov in na predvidenih zelenih površinah načrtuje izvedba urbanih vrtov.
- (2) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj ustreza ravnim pogojem na mikro lokaciji in izboru domorodnih in medovitih vrst.

32. člen

(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

- (1) Območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij.
- (2) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
- (3) Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe objekta, parkirišča, ceste...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.
- (4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj (SIST EN 858-2).
- (5) 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.
- (6) 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.

33. člen *(odpadki)*

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

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

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

34. člen *(varstvo naravne dediščine)*

(1) Območje OPPN za območje enote urejanja prostora del območja SZ Zrkovci – jugovzhodno od ulice Na Gorco sega v ekološko pomembno območje Drava – spodnja (ev.št. 41500), na lokaciji posega ni evidentiranih naravnih vrednot.

(2) Ocenjuje se, da plan ne bo pomembno vplival na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

35. člen *(varstvo kulturne dediščine)*

(1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

(2) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;

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

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

36. člen *(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom)*

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

(1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

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

Varstvo pred požarom:

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

(2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,

- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,

- da se zagotovi potrebni odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

(3) 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.

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

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

VIII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA

37. člen

(odstopanja glede novogradenj)

(1) Natančni tlorisni gabarit objektov in stavbe (oblika, velikost) se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta, stavbe se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh, bližje parcelni meji oz. na parcelno mejo pa samo s soglasjem lastnika sosednje parcele. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene.

(2) Maksimalni višinski gabarit objektov in stavbe se lahko presega za ureditev strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitve tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav, ograje....

38. člen

(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

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

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

39. člen

(etape)

(1) Ureditve območja in izgradnja objektov se lahko izvaja v več etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturno ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvi.

- (2) Izvedba nove ulice ni pogoj za predvidene gradnje v območju OPPN, zagotovljen mora biti samo koridor. Dostop do predvidenega poslovnega objekta je preko obstoječega uvoza, dostop do stanovanjske stavbe je prav tako preko obstoječega dostopa v koridorju načrtovane ulice.
- (3) Gradnja načrtovanih objektov ni pogojena širšo ureditvijo komunalne infrastrukture. Za predvidene objekte se izvede priključevanje po sistemu samooskrbe v skladu s pogoji upravljavca.

X. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

40. člen

(obveznosti investitorjev)

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

41. člen

(obveznosti izvajalcev)

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

42. člen

(posegi dopustni po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev)

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

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

43. člen

(vpogled OPPN)

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

44. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka:

Maribor, dne

ŽUPAN
Mestne občine Maribor
Aleksander Saša Arsenovič

III. KARTOGRAFSKI DEL:

1. Prikaz namenske rabe prostora

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

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

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

3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

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

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

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

4.1 Ureditvena situacija s shematskim prerezom M - 1 : 1000

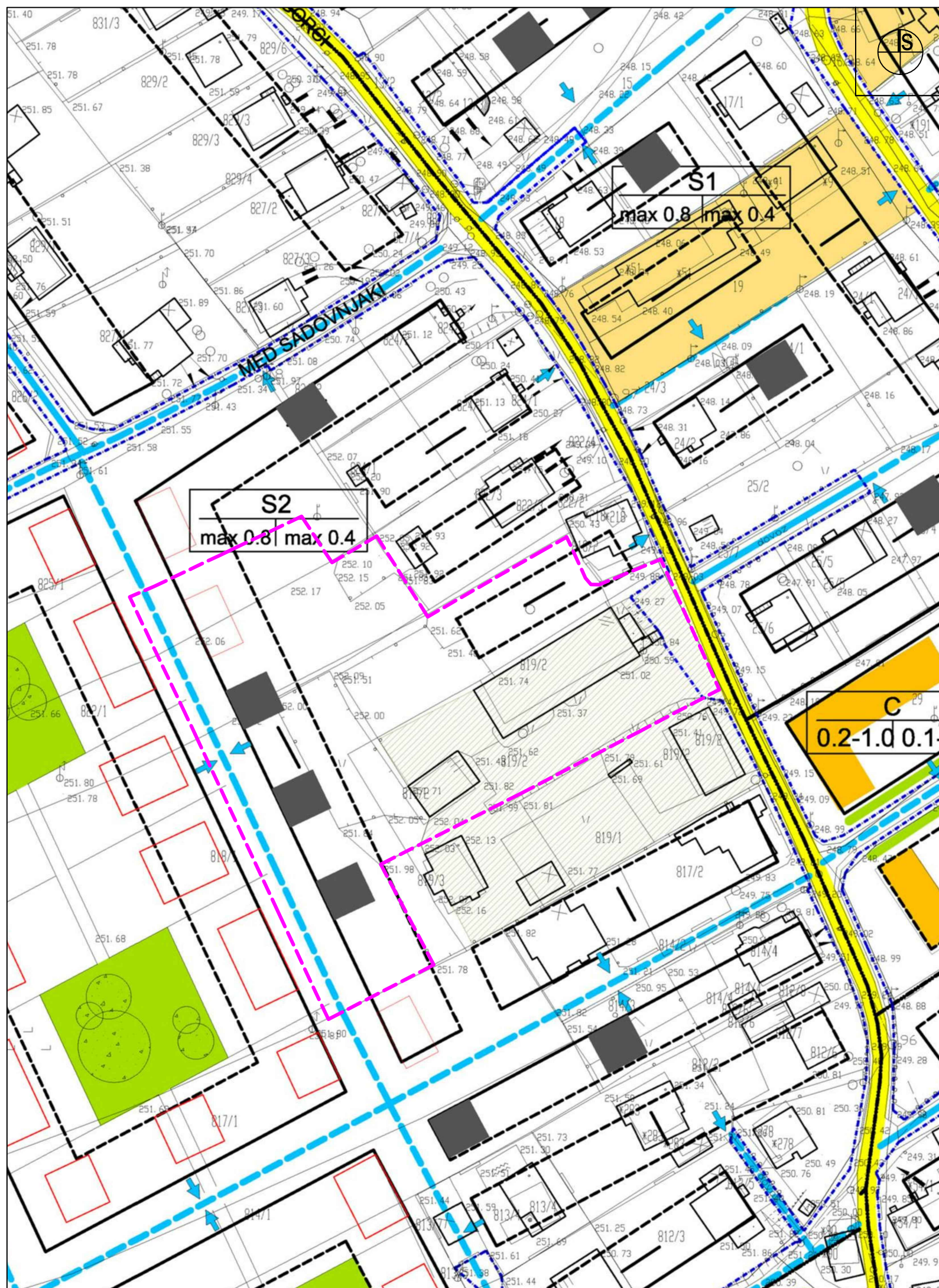
4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

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

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

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- meja območja obdelave
- regulacijske linije * :
 - omejuje javne površine od nejavnih
 - ločitev funkcionalnih enot
- gradbena linija ¹
- gradbena meja ²
- smer pozidave
- območja kmetij
- etnološki spomeniki
- meja krajinskega parka
- zelene površine
- drevoredi
- S1**
ime funkcionalne enote
FIZ³ | faktor pozidanosti⁴
- obstoječa občinska cesta (pomembnejša cesta ali ulica)
- rekonstruirana občinska cesta (pomembnejša cesta ali ulica)
- obstoječa občinska cesta - dovozna cesta (kategorija javne poti ali nekategorizirana lastniška cesta kadar predstavlja dovoz in dostop za posameznega lastnika)
- predvidena in rekonstruirana občinska cesta - dovozna cesta (kategorija javne poti ali nekategorizirana lastniška cesta kadar predstavlja dovoz in dostop za posameznega lastnika)
- ➔ možnost direktne navezave na cesto

URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor	
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVCI (JUGOVZHODNO OD ULICE NA GORCO) V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz namenske rabe prostora IZSEK IZ GRAFIČNIH PRILOG KARTOGRAFSKEGA DELA PROSTORSKEGA PLANA
NAROČNIK IN INVESTITOR:	VOBO D.O.O., NA GORCI 66, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763
ŠT. PROJEKTA:	2020/OPPN-017
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2021
MERO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	1.1



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČI OBJEKTI

- LEGENDA:**
- - Drevo
 - - Pustolov, jabsko-pustolovsko
 - ⊗ - Pustolov
 - ⊗ - Kroglasti jabski
 - ⊗ - Električna omara
 - ⊗ - Telefonska omara
 - ⊗ - Drogo za električni vod rabe napelavit
 - ⊗ - Zelen, asfalt
 - ⊗ - Pavedena stena
 - ⊗ - Svetila na drogu
 - ⊗ - Kroglasti jabski - stropni
 - ⊗ - Maja znamenje
 - ⊗ - Vodovodni jabski
 - ⊗ - Kroglasti jabski
 - ⊗ - Znak za prehodnost
 - ⊗ - Slonovnjaška stena
 - ⊗ - Tava
 - ⊗ - Sever
 - ⊗ - Tava
 - ⊗ - Nivo
 - ⊗ - Ograja
 - ⊗ - Maja, ki nima urejene
 - ⊗ - Urejena meja
 - ⊗ - Komunalni vod
 - ⊗ - Električni vod
 - ⊗ - PTL, telefon
 - ⊗ - Vodovod

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

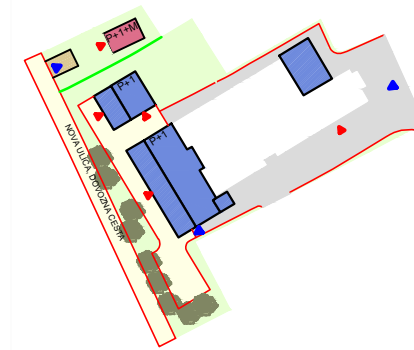


PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVCI (JUGOVZHODNO OD ULICE NA GORCO) V MESTNI OBČINI MARIBOR	
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK	
NASLOV LISTA:	Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel OBMOČJE OPPN Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	VOBO D.O.O., NA GORCI 66, 2000 MARIBOR	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502	
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763	
ŠT. PROJEKTA:	2020/OPPN-017	
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2021	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:		2.1



LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA OPPN



NAČRTOVANA UREDITEV

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

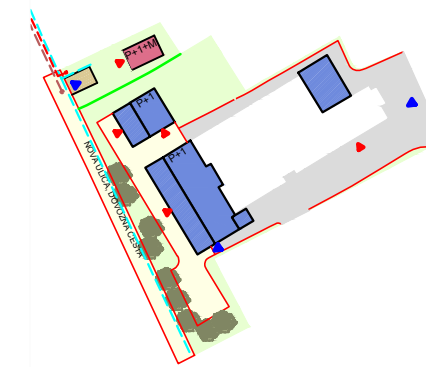


PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVC (JUGOVZHODNO OD ULICE NA GORCO) V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru PREGLEDNA SITUACIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA NAČRTOVANIH UREDITEV
NAROČNIK IN INVESTITOR:	VOBO D.O.O., NA GORCI 66, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763
ŠT. PROJEKTA:	2020/OPPN-017
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2021
MERILO:	1 : 2500
ŠT. LISTA:	3.1



LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA OPPN






NAČRTOVANA UREDITEV

OBSTOJEČI KOMUNALNI VODI

-  — Kanalizacija
-  — Električni vod
-  — PTT, telefon
-  — Vodovod

PREDVIDENI KOMUNALNI VODI

-  KANALIZACIJA
-  ELEKTRIKA
-  VODOVOD

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



PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVCİ (JUGOVZHODNO OD ULICE NA GORCO) V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru PREGLEDNA SITUACIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA NAČRTOVANIH UREDITEV TER OBSTOJEČE IN PREDVIDENE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE
NAROČNIK IN INVESTITOR:	VOBO D.O.O., NA GORCI 66, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763
ŠT. PROJEKTA:	2020/OPPN-017
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2021
MERILLO:	1 : 2500
ŠT. LISTA:	3.2



LEGENDA:

- OBSTOJEČI OBJEKT
- PREDVIDENO**
- POSLOVNO SKLADIŠČNI OBJEKT, OBJEKT RAZVOJNEGA CENTRA
- NADSTREŠNICA
- STANOVANJSKA STAVBA
- DOVOZNA CESTA
- MANIPULATIVNE POVRŠINE
- TLAKOVANE, ODSTAVNE POVRŠINE
- SMER DOVOZA
- SMER VHODA V STAVBO
- ETAŽNOST

OBSTOJEČI KOMUNALNI VODI

- Kanalizacija
- Električni vod
- PTT, telefon
- Vodovod

PREDVIDENI KOMUNALNI VODI

- KANALIZACIJA
- ELEKTRIKA
- VODOVOD

- LEGENDA
- Drevo
 - Plevelov, jarka, posevna
 - Potniški
 - Kmetijski jatek
 - Električni omrežje
 - Telefonske omrežje
 - Drug se elektrifikirani vod napačasti
 - Zoolo, spirital
 - Padelna stena
 - Svetila na dragu
 - Kmetijski jatek - stragal
 - Majna znamenje
 - Vodovodni jatek
 - Kmetijski jatek
 - Živali se privednost
 - Slonovnjača stena
 - Sever
 - Trosa
 - Trosa
 - Njivo
 - Ograja
 - Mapa, ki niso urejena
 - Urejena mapa
 - Kanalizacioni vod
 - Električni vod
 - PTT, telefon
 - Vodovod

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



PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVCI (JUGOVZHODNO OD ULICE NA GORCO) V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosodnjimi območji PRIKAZ UREDITVE GLEDE POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO
NAROČNIK IN INVESTITOR:	VOBO D.O.O., NA GORCI 66, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763
ŠT. PROJEKTA:	2020/OPPN-017
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2021
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	4.3

IV. PRILOGE:

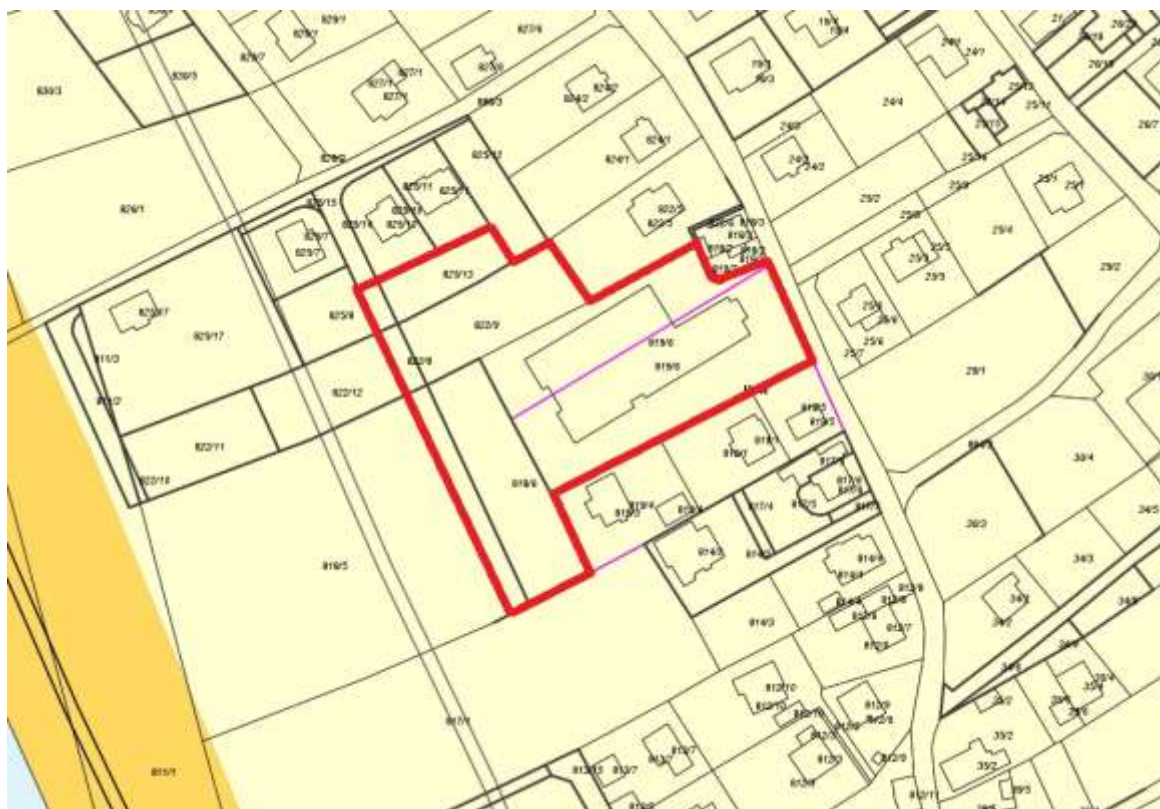
1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA, ODLOČBA
4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
5. POVZETEK ZA JAVNOST

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE

1.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine

Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mestna 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, 19/4, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št.26/12-sklep).

Osnovna namenska raba predstavlja stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.



- 'stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja'
- 'stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev'
- 'stavbna zemljišča v območju počitniških hiš'
- 'stavbna zemljišča v območju prometne infrastrukture'
- 'stavbna zemljišča v območju za čiščenje voda'
- 'stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo'
- 'stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja'
- Urejene parcelne meje
- ZKP - Parcelne številke
- Območja varstva kulturne dediščine
- Območja za raziskovanje mineralnih surovin
- Območja ohranjanja narave poligoni
- Varovalni in varstveni pasovi
- Območja ohranjanja narave točke
- Varstveni pasovi za oskrbo s pitno vodo

Slika 1: Prikaz osnovne namenske rabe z mejo SP v rdeči barvi
vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

1.2 Prostorski ureditveni pogoji

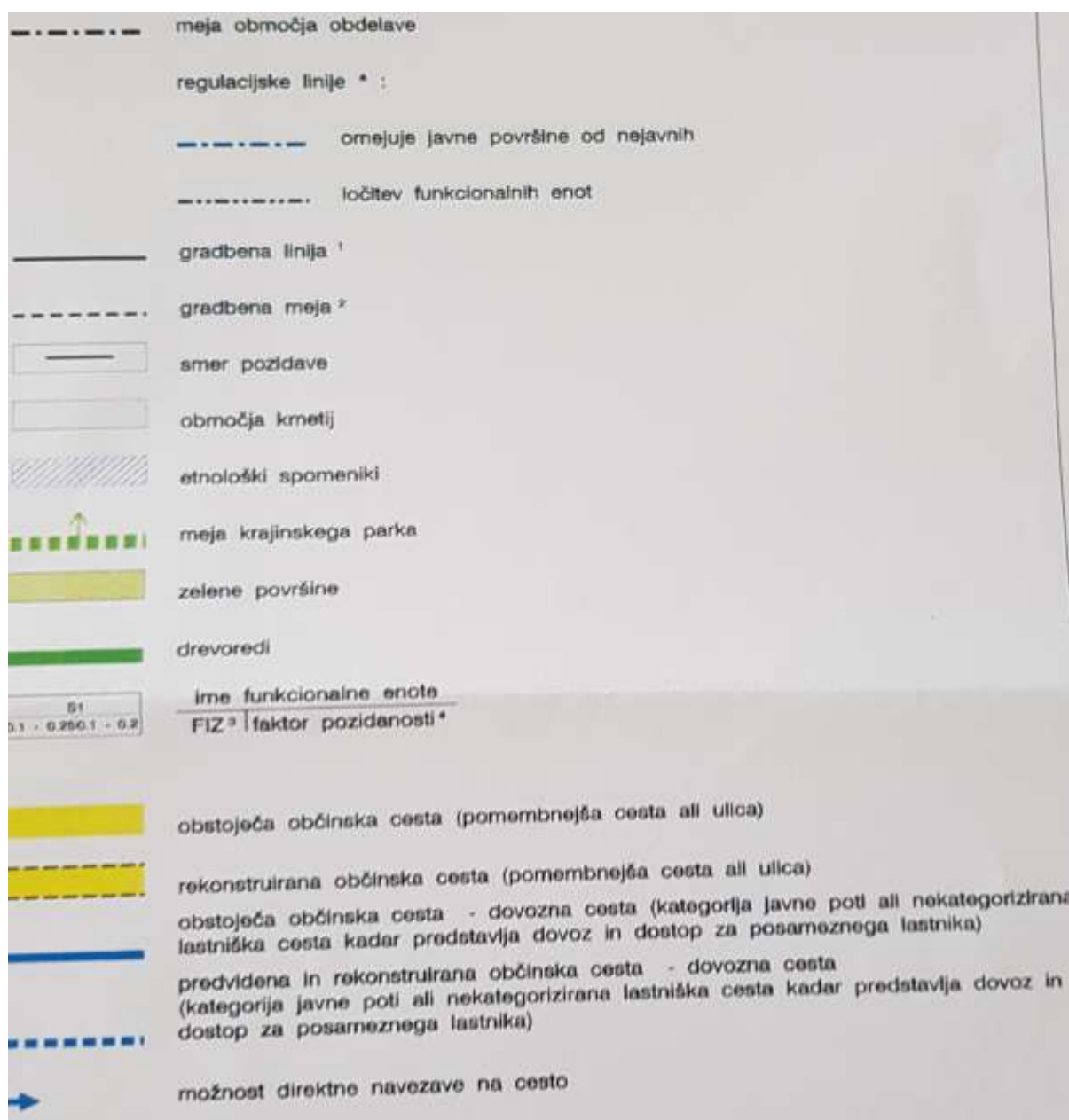
Območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za naselje Maribor-Zrkovci S 52/2 (MUV, št. 7/01, 16/07, 6/12 (popr.), 7/14, 1/18)). Območje se ureja začasno s PUP, predvidena je izdelava OPPN. Območje predstavlja funkcionalno enoto S2-del ureditvenega območja Zrkovcev jugozahodno od ulice Na gorci, ki ima stanovanjsko funkcijo.

Podrobna namenska raba predpisuje za funkcionalno enoto S2, območje stanovanj-območje etnoloških spomenikov.

Izsek iz veljavnega PUP, grafični list:1211. Zazidalna situacija z zasnovo zelenih površin z legendo



Slika 2: Izsek iz PUP Zrkovci – Zazidalna situacija z zasnovo zelenih površin, z mejo OPPN v rdeči barvi
vir: Lokacijska informacija (št. 3514-49/2020-2, z dne 4.2.2020)



Namenska raba površin: **območje stanovanj – območje etnoloških spomenikov**

Na površinah območja stanovanj – območje etnoloških spomenikov se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja.

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, možne pa so tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- trgovska dejavnost na drobno za dnevno oskrbo,
- storitvene dejavnosti,
- dejavnosti družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

Faktor izrabe zemljišča (FIZ): max 0,8

Faktor pozidanosti je max 0,4.

Delež zelenih površin na gradbeni parceli je min. 0,4,

Maksimalna etažnost objektov je P+1+M.

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

Trenutno se območje prostorsko ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za naselje Maribor Zrkovci S52/2 (MUV št. 7/01, 16/07, 6/12-popr., 7/14 in 1/18) in predstavlja funkcionalno enoto S2-del, ki ima stanovanjsko funkcijo. Večina zemljišča je pozidana z obstoječim poslovno proizvodnim objektom na vzhodnem delu območja. Zemljišče je ozko in dolgo, zato je možna dozidava le na vzhodni strani območja. Severozahodno od novega prizidka se načrtuje nov objekt s programom razvojnega centra.

V severozahodnem delu območja OPPN se na lastni parceli načrtuje izgradnja stanovanjske stavbe.

Na podlagi OPPN bo omogočena izvedba investicijske namere.

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

2.1 OPIS OBMOČJA OPPN

2.1.1 Širše območje

Območje se nahaja v naselju Zrkovci v Mestni občini Maribor, v ulici Na gorci, krajevni cesti s šifro odseka 244381, na njeni zahodni strani. Zemljišče se v širšem območju nahaja med ulico Na gorci na vzhodni strani, med obstoječo enostanovanjsko pozidavo na severu in jugu ter kmetijskimi površinami na zahodni strani, kjer se v neposredni bližini nahaja kanal HE Zlatoličje. Območje leži v osrednjem delu naselja Zrkovci, kjer se nahajajo obstoječi objekti.



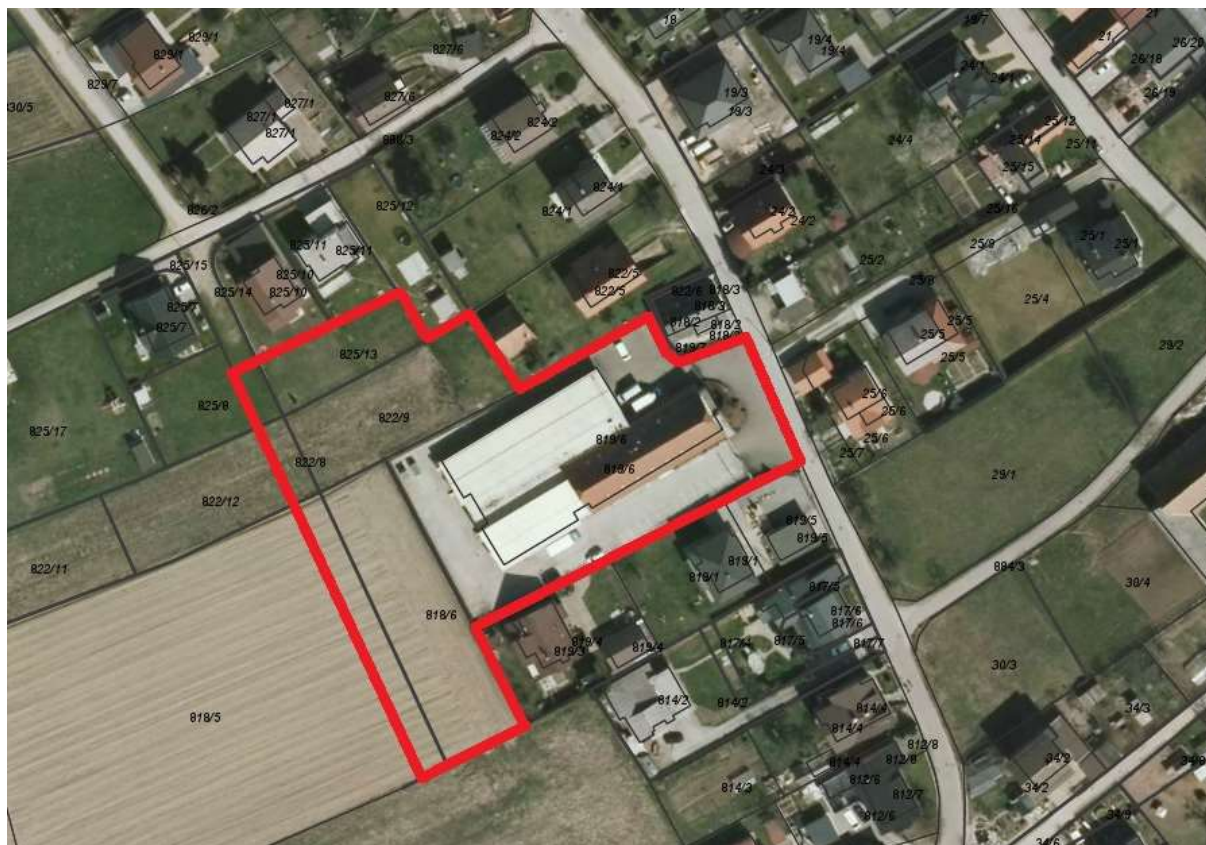
Slika 3: Širše območje na DOF, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

2.1.2 Ožje območje

Območje se nahaja v osrednjem delu naselja Zrkovci, v ulici Na gorci, krajevni cesti s šifro odseka 244381, na njeni zahodni strani. Večina zemljišča je pozidana, na njem se nahaja obstoječi poslovno proizvodni objekt, na preostalih prostih površinah pa njive in travniki.

Obravnavano območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele in dele parcel v k.o. Zrkovci (682): 825/13, 822/9, 819/6, 818/6, 825/14, 822/8, 818/5.

Velikost zemljišča je 7175 m².



Slika 4: Ožje območje na DOF, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

3.2 Prikaz dejanske rabe območja

3.2.1 Dejanska raba zemljišč

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

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

2.2.2 Načrtovana raba

Predvidena je dozidava poslovno proizvodnega objekta, nove stanovanjske stavbe in nove ulice. Načrtovana ureditev ne spreminja podrobne namenske rabe prostora.

2.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

2.3.1 Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja in izven nevarnosti erozije.

3.3.2 Ohranjanje narave

Obravnava območje se nahaja na Ekološko pomembnem območju – Drava spodnja, št.41500.



- ★ **Naravne vrednote**
- **Naravne vrednote - jame**
- **Naravne vrednote - območja**
- **Natura 2000**
 - ▨ Območje Natura 2000 določena na podlagi direktive o pticah (SPA)
 - ▨ Območje Natura 2000 določena na podlagi direktive o habitatih (SAC, pSCI)
- **Ekološko pomembna območja**
- **Zavarovana območja**
- **Urejene parcelne meje**
- **ZKP - Parcelne številke**
- **ZKP - Parcelne meje**
- **Zavarovana območja - conacija**

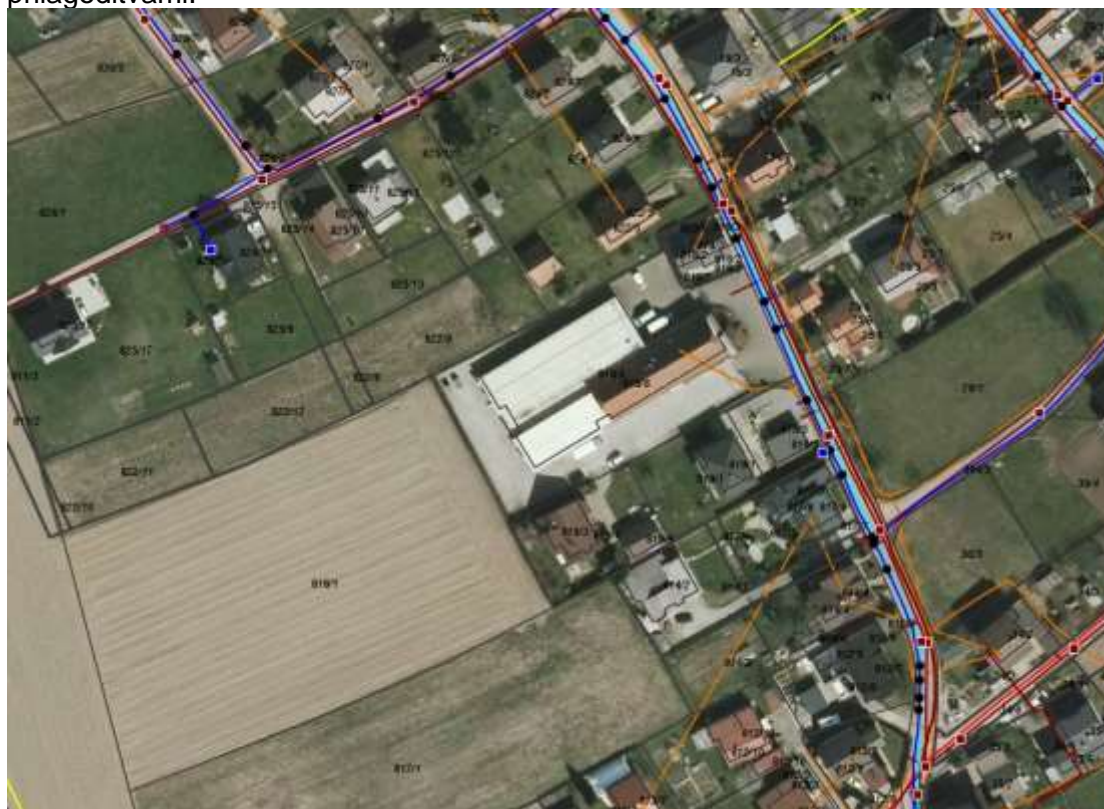
Slika 5: Izsek iz karte ekološko pomembna območja, predmet SP je v rumeni barvi
vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

3.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Obravnavano območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine.

2.4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Obravnavano območje se nahaja znotraj delno goste pozidave z vso obstoječo komunalno, prometno in energetsko infrastrukturo. Obstoječi vodi omogočajo priključitev z manjšimi prilagoditvami.



▽ Vodohran	— Telekomunikacijski vod
☺ Črpališče	— Drugi objekti
▣ Razbremenilnik	— Kabelska kanalizacija
■ Jašek	— Prostozačni daljnovod
● Oprema	— Polizolirani daljnovod
☑ Čistilna naprava	— Kabelski daljnovod
☺ Zajetje	— Kablovod
☺ Črpališče	— Signalni ali krmilni vod
▣ Razbremenilnik	— Katodna zaščita
☑ Čistilna naprava	— Drugi objekti
☺ Izpust	— Omrežje javne razsvetljave
■ Jašek	— Kongregacija
● Oprema	— Drugi objekti
☑ Zadrževalnik	— Plinovod
▲ Drugi objekti	— Toplovod
— Vodooskrbna cev	— Vročevod
— Drugi objekti	
☑ Kanalizacijski vod	
— Mešani vod	
— Fekalni vod	
— Meteorni vod	
— Drugi vod	
— Nedoločeno	

Slika 6: Območje z obstoječi komunalnimi vodi, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Državni nosilci urejanja prostora za izdajo mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje in konkretnih smernic:

Vloga za izdajo **MNENJ** (vloga MOM): št. dok.:3503-12/2020-31, z dne 5.1.2021

NASLOVNIK:	MNENJE IN KONKRETNE SMERNICE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Sektor za urejanje kmetijskega prostora in zemljiške operacije, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	7.1.2021	3504-3/2021/2
2. RS, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana in Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Štefanova ul.5, 1000 Ljubljana	28.1.2021	350-1/2021-4
3. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	15.2.2021	35020-5/2021-2
4. RS, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	28.1.2021	35012-4/2021/5
5. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	7.1.2021	4-III-13/2-O-21/LR
6. RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	22.1.2021	3401-4/2007/34
<p>Vloga za izdajo ODLOČBE (vloga MOM): št. dok.: 3503-13/2020-16, z dne 11.11.2020</p> <p>RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vlivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana</p>	<p>ODLOČBA ŠT. 35409-11/2021-2550-6 z dne 6.4.2021 iz katere je razvidno, da ni treba izvesti postopka CPVO</p>	

MNENJA IN KONKRETNE SMERNICE



REPUBLIKA SLOVENIJA
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO**
DIREKTORAT ZA KMETIJSTVO

Sektor za urejanje kmetijskega prostora in
zemljiške operacije

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 91 65
F: 01 478 90 33
E: gp.mkgp@gov.si
www.mkgp.gov.si

Številka: 3504-3/2021/2

Datum: 7. 1. 2021

MESTNA OBČINA MARIBOR

Zadeva: Mnenje za OPPN za del območja SZ Zrkovci – južno od Ulice na Gorco

Zveza: vloga št. 3503-12/2021-31 0301 04 z dne 5. 1. 2021

Stranka, MESTNA OBČINA MARIBOR, je 6. 1. 2021 pri Ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: ministrstvo) zaprosila za mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje ter izhodišča in sklep o pripravi OPPN za del območja SZ Zrkovci – južno od Ulice na Gorco ter priložila:

- izhodišča in
- sklep o pripravi OPPN.

Po pregledu zgoraj navedenega gradiva ministrstvo ugotavlja, da predlagana prostorska ureditev ne posega na območje kmetijskih zemljišč, zato se do predlaganih ureditev ne opredeljuje.

Lepo pozdravljeni!

Pripravil:
Igor Ritonja
sekretar

Leon Ravnikar
vodja Sektorja za urejanje kmetijskega
prostora in zemljiške operacije

Vročiti po elektronski pošti:

- naslovnici
- simon.tekavec@maribor.si
- natalija.babic@urbis.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE

DIREKTORAT ZA JAVNO ZDRAVJE

Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

T: 01 478 60 07

F: 01 478 60 79

E: gp.mz@gov.si

www.mz.gov.si

Mestna občina Maribor
Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA
Grajska ulica 7
2000 Maribor

E-pošta: mesta.obcina@maribor.si
simon.tekavec@maribor.si

Številka: 350-1/2021-4

Datum: 28. 1. 2021

Zadeva: Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje za OPPN za del območja SZ Zrkovci – južno od Ulice na Gorco v Občini Maribor

V prilogi vam pošiljamo strokovno mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje za OPPN za del območja SZ Zrkovci – južno od Ulice na Gorco v Občini Maribor, s stališča pristojnosti varovanja zdravja ljudi, ki ga je pripravil Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano.

Ministrstvo za zdravje soglaša s priloženim mnenjem.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Breda Kralj
višja svetovalka II

dr. Marjeta Recek
vodja Sektorja za varovanje zdravja

Priloge:

- mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano, št. 212b-09/1649-20 / NP – 2915260 z dne 26. 1. 2021.



Republika Slovenija
MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE
ga. Breda Kralj
Štefanova ul. 5
1000 LJUBLJANA

Številka: 212b-09/1649-20 / NP – 2915260

Povezava: 350-1/2021-2

DANTE-212b-DZ21MZ_OPPN SZ Zrkovci, Maribor_CPVO_291526

Maribor, 26.1.2021

**ZADEVA: Strokovno mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje:
 OPPN za del območja SZ Zrkovci – južno od Ulice na Gorco v Občini Maribor**

Z dopisom št. 350-1/2021-2 ste nas 8.1.2021 zaprosili za strokovno mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje za OPPN za del območja SZ Zrkovci – južno od Ulice na Gorco v Občini Maribor s stališča naše pristojnosti varovanja zdravja ljudi (VZL) pred vplivi iz okolja. Kot osnovo za izdelavo mnenja smo pregledali dokumentacijo prejeto po elektronski pošti: OPPN za del območja SZ Zrkovci – južno od Ulice na Gorco – izhodišča, št: 2020/OPPN-017, URBIS d.o. Maribor, oktober 2020 (OPPN).

Na podlagi 119. člena in četrtega (4) odstavka 110. člena Zakona o urejanju prostora, Ur. list RS št. 61/17 (ZUreP-2), nosilci urejanja prostora na poziv občine odločijo, ali je za OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, v skladu s petim (5) odstavkom istega člena pa na poziv občine podajo konkretne smernice. Ker za konkretne smernice nismo bili pozvani v nadaljevanju podajamo samo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje.

Skladno s 3. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje, Ur. list RS št. 9/2009, smo izvedli postopek ugotavljanja **verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana** s stališča naše pristojnosti varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja.

S planom je načrtovana izgradnja novega stanovanjskega objekta in rekonstrukcija obstoječega poslovno stanovanjskega objekta z novo dovozno potjo na parc. št: 825/13, 819/6, 818/6, 822/9 in del 818/5 vse k.o. Zrkovci (682), v velikosti 7175 m². Parcele ležijo na zahodnem robu območja z osnovna namensko rabo - stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja in na zahodu mejijo na kmetijska zemljišča, zato ne pričakujemo pomembnih vplivov na okolje in obratno.

Na tej osnovi ocenjujemo, da za OPPN za del območja SZ Zrkovci – J od Ulice na Gorco s stališča naše pristojnosti varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Mnenje sestavil:
Matjaž Roter, inž. grad.

ODDELEK ZA OKOLJE IN ZDRAVJE MARIBOR

Vodja:

mag. Emil Žerjal, univ.dipl.inž.kem.tehnol.




V00342801

T: 02 250 77 50

E: gp.drsv-mib@gov.si

www.dv.gov.si

 Mestna občina Maribor	Sig. zn.: 030101
MESTNA UPRAVA	Št. prilog:
Prejeto: 17.02.2021	Št. zad.: 3503-12/2020
V seznamitev:	Vrednost:

Številka: 35020-5/2021-2

Datum: 15. 2. 2021

Datoteka: SM-35020-5-2-21-IG Konk. sm. in mn. o ver. pomemb. vplivov OPPN za del območja SZ Zrkovci (JV od ulice Na Gorco) na okolje

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 119. člena v povezavi s tretjim in petim odstavkom 110. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdr1-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje

KONKRETNE SMERNICE
s področja upravljanja z vodami
za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci
(jugovzhodno od ulice Na gorco) v Mestni Občini Maribor

I.

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice Na gorco) v Mestni Občini Maribor (v nadaljevanju: OPPN), za katerega je bil s strani župana sprejet Sklep o pripravi OPPN, št. 3503-12/2020-16 0301 04 z dne 17. 11. 2020 (v nadaljevanju: Sklep), objavljen v MUV, št. 34/2020 z dne 30. 12. 2020, in Izhodišča za pripravo OPPN, št. 2020/OPPN-017 z datumom oktober 2020, ki jih je izdelala družba URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor (v nadaljevanju: Izhodišča za pripravo OPPN), je treba upoštevati Splošne smernice s področja upravljanja z vodami, ter naslednje konkretne smernice oz. usmeritve:

1. V osnutku OPPN mora biti tekstualno in grafično ustrezno obdelana in prikazana tudi:
 - zunanja ureditev na pregledni situaciji, iz katere bo razvidna dispozicija objektov, ureditev okolice, parkirna mesta, ter vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura (vključno z mestom priključitve),
 - rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda (načrt komunalne ureditve),
 - način ogrevanja objektov.
2. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/15 in 76/17) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
3. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14, 98/15).
4. Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok

padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

5. Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je v skladu s 64. členom ZV-1 prepovedano, zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati preko ponikovalnic (ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin). V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano s končnim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice.
6. Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje.
7. Grafični del osnutka OPPN mora vsebovati prerez obravnavanih objektov s prikazano najnižjo koto vseh izvedenih objektov (objekti, ponikovalnice ali ponikovalni bloki, zadrževalniki, morebitni lovilci olj) in koto terena.
8. V skladu z 31. členom Gradbenega zakona si bo dolžan investitor (oziroma investitorji) pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, za posege, ki imajo vpliv na vodni režim in stanje voda, pridobiti mnenje na projektne rešitve.
9. Vloga in dokumentacija za pridobitev mnenja na projektne rešitve bosta morali biti izdelani v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. 36/18 in 51/18-popr.) in Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/09).
10. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje bo morala biti usklajena s hierarhično višjimi veljavnimi prostorskimi akti, kar bo moralo biti razvidno iz projektne dokumentacije.

II.

Ob doslednem upoštevanju konkretnih smernic iz I. poglavja, kar bomo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja oziroma izdaje Mnenja o vplivu posegov na vodni režim in stanje voda, izvedba OPPN **verjetno NE BO POMEMBNEJE** vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami.

O b r a z l o ž i t e v:

Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, je javno objavila Sklep in Izhodišča za pripravo OPPN ter naslovni organ z dopisom, št. 3503-12/2020-31 0301 04 z dne 5. 1. 2021 (prejetim dne 6. 1. 2021 po elektronski pošti) pozvala, da v skladu s prvim odstavkom 119. člena v povezavi s petim odstavkom 110. člena ZUreP-2, poda konkretne smernice.

Javno objavljeno gradivo vsebuje: Sklep in Izhodišča za pripravo OPPN.

ZV-1 v petem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda smernice k načrtovanim prostorskim ureditvam v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju.

Predmet Izhodišč za pripravo OPPN je gradnja poslovno-proizvodnega objekta, izgradnja nove ulice, povezovalne ceste, gradnja stanovanjskega objekta ter izgradnja celotne prometne, komunalne, energetske infrastrukture ter pripadajoče zunanje ureditve. Območje OPPN je velikosti 7.175 m² in zajema zemljišča s parc. št. 818/6, 81875, 82279 in 819/6, vse k. o. 682 - Zrkovci.

Območje, ki je predmet obravnave, ne poseže na nobeno varovano ali ogroženo območje po Zakonu o vodah (Ur. l. RS, št. 67/02, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20).

Glede na navedeno je zahteva po upoštevanju v I. točki navedenih konkretnih smernic, utemeljena.

DRSV v konkretnem postopku sodeluje tudi kot državni nosilec urejanja prostora pri celoviti presoji vplivov na okolje, zato zaradi ekonomičnosti postopka v tem dokumentu podaja tudi mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe OPPN na okolje z vidika upravljanja z vodami in predlagan obseg in natančnost vsebin in informacij, ki morajo biti vključena v okoljsko poročilo.

Ob doslednem upoštevanju konkretnih smernic iz I. poglavja, kar bomo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja oziroma izdaje Mnenja o vplivu posegov na vodni režim in stanje voda, izvedba OPPN **verjetno NE BO POMEMBNEJE vplivala na okolje** z vidika upravljanja z vodami.

Pripravila:


mag. Ida Gregorc
PODSEKRETARKA



Vodja sektorja:


mag. Mateja Klančiček, univ. dipl. inž. grad.
SEKRETARKA

Vročiti:

- Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, priporočeno s povratnico,
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za SPVO, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana (po e-pošti).



Mestna občina Maribor

mestna.obcina@maribor.si

Številka: 35012-4/2021/5
Datum: 28. 1. 2021

Na podlagi poziva Mestne občine Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor (v nadaljevanju: Mestna občina Maribor), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 119. člena v povezavi s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) naslednje

MNENJE O VERJETNOSTI POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PLANA NA KULTURNO DEDIŠČINO

ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVCI- JUGOVZHODNO OD ULICE NA GORCO

1. Podatki o vlogi

Mestna občina Maribor je z vlogo, št. 3503-12/2020-31 0301 04 z dne 5. 1. 2021, prejeto dne 5. 1. 2021, pozvala Ministrstvo, da izda mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SZ Zrkovci-jugovzhodno od Ulice na Gorco.

Vlogi je bilo priloženo gradivo:

- Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od Ulice na Gorco) v mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 34/2020),
- Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (JZ od Ulice na Gorci) (izdelovalec: Urbis d.o.o., št. projekta: 2020/OPPN-017, oktober 2020).

2. Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino

Gradivo smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor. Na območju urejanja ni enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine. Enota kulturne dediščine Zrkovci - Hiša Na gorci 68 (EŠD 6082) je bila porušena že pred desetletjem, z Odlokom o

spremembi Odloka o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV 16/2014) pa je bila tudi derazglašena.

Menimo, da ni verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino.

Lep pozdrav,

Pripravila:
Barbara Mlakar
sekretarka

dr. Jelka Pirkovič
v. d. generalne direktorice
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovník
- MOP, Direktorat za okolje, SSPVO, gp.mop@gov.si
- ZVKDS OE Maribor, tajnistvo.mb@zvkdś.si



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE



V00339437

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Mestna občina Maribor	Sig. zn.: 030104
MESTNA UPRAVA	Št. prilog:
Prejeto: 8.01.2021	Št. zad.: 3503-12/2020
V seznanitev:	Vrednost:

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor

T 02 33 31 370 |

E zrsvn.oemb@zrsvn.si

www.zrsvn.si

Številka: 4-III-13/2-O-21/LR

Datum: 07. 01. 2021

MESTNA OBČINA MARIBOR, MESTNA UPRAVA
Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

Zadeva: **Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SZ Zrkovci - jugovzhodno od ulice Na Gorco v občini Maribor**

- A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**
- B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost**

Na osnovi vaše vloge št. 3503 – 12/2020-31 0301 04 z dne 05. 01. 2020, prejete dne 06. 01. 2020, ste naslovni zavod zaprosili za mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na okolje v zvezi z izdelavo OPPN za del območja SZ Zrkovci - jugovzhodno od ulice Na Gorco (Medobčinski uradni vestnik MUV št. 34/2020), v občini Maribor.

Mnenje izdajamo na podlagi 110. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) skladno s 3. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 9/2009). Skladno s 101. a členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20; v nadaljevanju: ZON) in 11. členom ter Prilogo 2 Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/2004, 53/2006, 38/2010, 3/2011) podajamo tudi mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja.

Vlogi ste priložili:

- Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (JV od ulice Na gorco), št. projekta 2020/OPPN-017, ki ga je oktobra 2020 izdelal URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor
- Sklep o pripravi OPPN (Medobčinski uradni vestnik MUV št. 34/2020).

A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja

Po pregledu predložene dokumentacije je bilo ugotovljeno, da območje OPPN za območje enote urejanja prostora del območja SZ Zrkovci - jugovzhodno od ulice Na Gorco in njegovega daljinskega vpliva leži izven posebnega varstvenega območja (območja Natura 2000) in

zavarovanega območja. Zato ocenjujemo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba** izvesti.

B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost

Območje OPPN za območje enote urejanja prostora del območja SZ Zrkovci - jugovzhodno od ulice Na Gorco sega v ekološko pomembno območje Drava – spodnja (ev. št. 41500), na lokaciji posega ni evidentiran habitat varovanih vrst oz. habitatni tip. Na območju ni evidentiranih naravnih vrednot.

Ocenjujemo, da plan verjetno ne bo pomembno vplival na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

Morebitna vprašanja in dodatne pojasnila v zvezi z izdajo naravovarstvenih smernic naslovite na Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor (lenka.stermecki@zrsvn.si).

Pripravila:

Lenka Stermecki, prof.geog. in univ.dipl.prev.tolm.nem.
naravovarstvena svetovalka



Vodja OE Maribor:

Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.
visoka naravovarstvena svetica



Poslati:

- Naslovníku,
- Arhiv, tu

V vednost:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje



REPUBLIKA SLOVENIJA

**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,
GOZDARSTVO IN PREHRANO**

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00

F: 01 478 20 21

E: gp.mkgp@gov.si

www.mkgp.gov.si

**Mestna občina Maribor
Urad za komunalno, promet in prostor
Sektor za urejanje prostora**

**Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor**

Številka: 3401-4/2007/34

Datum: 22. 1. 2021

Zadeva: Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice Na Gorci) na okolje s področja gozdarstva in lovstva

Zveza: Vaš dopis št. 3503 -12/2020-31 0301 04 z dne 5. 1. 2021

Na podlagi vloge Mestne občina Maribor št. 3503 -12/2020-31 0301 04 z dne 5. 1. 2021, 110. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: MKGP) izdaja

mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice Na Gorci) na okolje s področja gozdarstva in lovstva.

Mnenje je izdelano na osnovi Izhodišč za pripravo OPPN za del območja SZ Zrkovci (JV od ulice Na Gorci), št. projekta: 2020/OPPN-017, oktober 2020, ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Gradivo je bilo priloženo vlogi v elektronski obliki.

MKGP je pozvalo Zavod za gozdove Slovenije (v nadaljevanju: ZGS), ki je prav tako nosilec urejanja prostora, da z vidika svojih pristojnosti poda mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN za del območja SZ Zrkovci (JV od ulice Na Gorci) na okolje. ZGS je mnenje podal v dopisu št. 350-2/2021-2 z dne 13. 1. 2021, ki ga prilagamo temu dopisu.

MKGP na podlagi pregleda gradiva in mnenja ZGS iz prejšnjega odstavka ugotavlja, da izvedba OPPN za del območja SZ Zrkovci (JV od ulice Na Gorci) ne bo imela pomembnejših vplivov na okolje z vidika gozdarstva in lovstva.

Pripravil:
Primož Habjan
svetovalec

dr. Jože Podgoršek
minister

Priloge:

- dopis ZGS št. 350-2/2021-2 z dne 13. 1. 2021 (ZGS_Mnenje za OPPN del SZ Zrkovci JV.pdf)

Poslano:

- naslovníku (elektronsko: mestna.obcina@maribor.si)
- arhiv, tu

V vednost:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Sektor za prostorsko načrtovanje (elektronsko: gp.mop@gov.si)
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje (elektronsko: gp.mop@gov.si)

ODLOČBA



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 71 74
F: 01 478 74 25
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si

Številka: 35409-11/2021-2550-6
Datum: 6. 4. 2021

Ministrstvo za okolje in prostor izdaja na podlagi 38.a člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05-ZDU-1-UPB4, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14 in 51/16), 40. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/2006 - UPB, 49/06 - ZMetD, 66/06 - odl. US, 33/07 - ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 30/16, 61/17-GZ, 21/18-ZNOrg, 84/18-ZIURKOE in 158/20, v nadaljevanju ZVO), 110. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Urad. list RS, št. 61/17), prvega odstavka 101. a člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18) in 144. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-ZUP-UPB2, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) v upravni zadevi določitve planov, za katere je treba izvesti postopek celovite presoje njihovih vplivov na okolje, za plan – Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice Na Gorco) v mestni občini Maribor, pripravljavcu plana Mestni občini Maribor, Uradu za komunalo, promet in prostor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, naslednjo

ODLOČBO

- 1. V postopku priprave in sprejemanja plana, Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice Na Gorco) v mestni občini Maribor, ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.**
- 2. Za plan ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja.**
- 3. V tem postopku ni bilo stroškov.**

Obrazložitev

Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje (v nadaljevanju ministrstvo) je dne 23. 2. 2021 od pripravljavca plana Mestne občine Maribor, Urada za komunalo, promet in prostor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, prejelo vlogo (št.: 3503-12/2020-39 0301 04 z dne 22. 2. 2021) za pridobitev mnenja o sprejemljivosti vplivov izvedbe Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci – južno od ulice Na Gorco (OPPN). Glede na vsebino je ministrstvo vlogo obravnavalo kot vloga za izdajo odločbe o tem, ali je za OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje (CPVO).

V vlogi je bilo navedeno, da je bil Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice Na Gorco) v mestni občini Maribor, objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št.: 34/2020. Identifikacijska številka prostorskega akta je 1733.

Vlogi so bila priložena mnenja nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku CPVO:

- Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano s področja kmetijstva (št.: 3504-3/2021-2 z dne 7. 1. 2021),
- Zavoda RS za varstvo narave, OE Maribor (št.: 4-III-13/2-O-21/LR z dne 7. 1. 2021),

- Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano s področja gozdarstva in lovstva (št.: 3401-4/2007/34 z dne 22. 1. 2021),
- Ministrstva za kulturo (št.: 35012-4/2021/5 z dne 28. 1. 2021),
- Ministrstva za zdravje (št.: 350-1/2021-4 z dne 28. 1. 2021), ki je posredovalo mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano (št.: 212b-09/1649-20/NP-2915260 z dne 26. 1. 2021) in
- Direkcije RS za vode, Sektorja območja Drave (št.: 35020-5/2021-2 z dne 15. 2. 2021).

Vloga je bila 6. 4. 2021 dopolnjena z Izhodišči za pripravo OPPN za del območja SZ Zrkovci (JV od ulice Na gorco; izdelal: URBIS d.o.o., Maribor, št. projekta 2020/OPPN-017, oktober 2020).

Po 40. členu ZVO je treba v postopku priprave plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta (v nadaljnjem besedilu: plan), katerega izvedba lahko pomembno vpliva na okolje, izvesti celovito presojo vplivov njegove izvedbe na okolje, s katero se ugotovi in oceni vplive na okolje in vključenost zahtev varstva okolja, ohranjanja narave, varstva človekovega zdravja in kulturne dediščine v plan, in pridobiti potrdilo ministrstva o sprejemljivosti njegove izvedbe na okolje. ZVO v drugem odstavku 40. člena določa, da se za plan izvede CPVO, če se s planom določa ali načrtuje poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje skladno z določbami 51. člena istega zakona, ali če je zanj zahtevana presoja sprejemljivosti po predpisih o ohranjanju narave. CPVO se izvede tudi za drug plan, če ministrstvo oceni, da bi njegova izvedba pomembneje vplivala na okolje.

V skladu s 4. odstavkom 40. člena ZVO se CPVO ne izvede za plan, izdelan na podlagi plana, za katerega je bila že izvedena CPVO, če za planirane posege niso določeni novi ali podrobnejši izvedbeni pogoji, če ne vsebuje novih posegov ali ne zajema novih območij glede na plan, na podlagi katerega je pripravljen.

V skladu z določili četrtega odstavka 110. člena in prvega odstavka 119. člena Zakona o urejanju prostora (Urad. list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2), ministrstvo pristojno za okolje na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora v 21 dneh odloči, ali je za plan treba izvesti CPVO.

Iz Izhodišč za pripravo plana je razvidno, da je v k.o. Zrkovci, na območju s površino 7175 m² načrtovana: izgradnja poslovno-proizvodnega objekta, izgradnja nove ulice in povezovalne ceste, izgradnja stanovanjske stavbe, ter izgradnja celotne prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter pripadajoča zunanjo ureditev.

Glede na zgoraj navedene vrste razlogov iz ZVO, je ministrstvo gradivo preučilo in ugotovilo:

- a) Za OPPN ni treba izvesti presoje vplivov na okolje na podlagi 51. člena ZVO, ker se z njim ne načrtujejo posegi v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje skladno z določbami Priloge 1 Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20).
- b) Na podlagi 101. člena Zakona o ohranjanju narave se CVPO izvede za plane, ki bi lahko pomembno vplivali na zavarovano območje, posebno varstveno območje ali potencialno posebno ohranitveno območje sami po sebi ali v povezavi z drugimi plani. Območje plana ne leži v območju neposrednega ali daljinskega vpliva na varovana območja, zato zanj ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja, kar izhaja iz mnenja Zavoda RS za varstvo narave, OE Maribor (št.: 4-III-13/2-O-21/LR z dne 7. 1. 2021).
- c) Na podlagi 3. odstavka 40. člena ZVO in Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku CPVO (Uradni list RS št. 9/09), je ministrstvo preverilo značilnosti plana, značilnosti vplivov in območij ter pomen in ranljivost območij, ki bodo verjetno prizadeta.

Iz z vlogo posredovanih mnenj Ministrstva za kulturo, Ministrstva za zdravje, Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano za področje gozdarstva, Direkcije RS za vode -

Sektorja območja Drave in Zavoda RS za varstvo narave - OE Maribor izhaja, da plan ne bo imel verjetno pomembnih vplivov na kulturno dediščino, zdravje prebivalstva, gozdove, na vodni režim, stanje voda in varstvo pred škodljivim delovanjem voda ter na naravo.

Upoštevajoč merila iz uredbe je ministrstvo ocenilo, da plan ne bo imel verjetno pomembnih vplivov na okolje.

Na podlagi ugotovljenih dejstev in okoliščin je pristojni upravni organ ugotovil, da v skladu z določili 2. in 3. odstavka 40. člena ZVO, v postopku priprave OPPN za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice Na Gorco) v mestni občini Maribor, ni treba izvesti CPVO.

Za plan ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja.

Skladno z določbami 40. člena ZVO je ministrstvo odločilo tako, kot izhaja iz 1. in 2. točke izreka te odločbe.

V tem postopku stroški niso nastali, zato je ministrstvo odločilo tako, kot izhaja iz 3. točke izreka te odločbe.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo ni pritožbe, pač pa se lahko sproži upravni spor in sicer z vložitvijo tožbe, ki se vložijo v roku 30 dni po vročitvi te odločbe na Upravno sodišče Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, Ljubljana. Tožba se lahko vložijo neposredno pisno ali pa se pošlje po pošti.

Postopek vodila
Jelka Habjan
sekretarka

Mag. Vesna Kolar Planinšič
Vodja Sektorja za strateško
presojo vplivov na okolje

Vročiti:

- Pripravlavec plana: Mestna občina Maribor, mestna.obcina@maribor.si

V vednost:

- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino,
- Ministrstvo za zdravje,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave
- Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor,

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice Na Gorco) v mestni občini Maribor**«, (MUV št. 34/2020, z dne 30.12.2020), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo smernic za načrtovanje in mnenj:

Vloga za izdajo **MNENJ K OSNUTKU**: Št. dok.: 039396, z dne:22.4.2021

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

NASLOVNIK:	MNENJE K OSNUTKU		MNENJE K PREDLOGU	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor za območje Drave , Krekova 17, 2000 Maribor	22.4.2021	35024-79/2021-2		
2. RS, Ministrstvo za obrambo , Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	/	/		
3. RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino , Maistrova 10, 1000 Ljubljana	14.5.2021	35012-4/2021/13		
4. Zavod RS za varstvo narave , Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	10.5.2021	3563-0010/2021-2		
5. Elektro Maribor podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor	21.5.2021	3901-20/2021-2		
6. Mariborski vodovod d.d. , Jadranska c. 24, 2000 Maribor	3.5.2021	7821/IV/441		
7. Nigrad d.d. , Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor	24.5.2021	2021-S/OPPN-K-004		
8. Plinarna Maribor d.d. , Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor	26.4.2021	ODS/SO-288/21-1983		
9. Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o. , Jadranska cesta 28, 2000 Maribor	/	/		
10. Telekom Slovenije d.d. , Titova 38, 2000 Maribor	2.6.2021	95403-MB/3037-1		
11. Skupna občinska uprava MB, Skupna služba varstva okolja , Ulica heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor	13.5.2021	3503-15/2021-2		
12. MOM, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za komunalo in promet , Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	/	/		
13. Mestna četrt Brezje-Dogoše-Zrkovci , Na trati 2, 2000 Maribor	17.5.2021	350-5/2020-9		
14. Telemach , Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor	31.5.2021	TM-RS-2021-176		
15. Dravske elektrarne Maribor , Obrežna ulica 170, 2000 Maribor	6.5.2021	3000-1/2021-56		

MNENJA K OSNUTKU



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja Drave
Krekova 17, 2000 Maribor

T: 02 250 77 50
E: gp.drsv-mb@gov.si
www.dv.gov.si

Številka: 35024-79/2021-2

Datum: 22. 4. 2021

Datoteka: MN-35024-79-2-21-IG (Prvo) Mnenje k osnutku OPPN za del območja SZ Zrkovci (JV od Ulice na Gorco) v MO Maribor

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi prvega odstavka 119. člena v povezavi s četrnim odstavkom 111. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdr1-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje:

M N E N J E

s področja upravljanja z vodami

k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (JV od Ulice na Gorco) v Mestni občini Maribor

Pri pripravi osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (JV od Ulice na Gorco) v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: Osnutek OPPN), ki ga je izdelala družba URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod št. 2020/OPPN-017, v mesecu aprilu 2021, **SO** bile v celoti upoštevane Splošne smernice s področja upravljanja z vodami in Konkretna smernice s področja upravljanja z vodami, št. 35020-5/2021-2 z dne 15. 2. 2021, zato na predmetni Osnutek OPPN izdajamo **POZITIVNO MNENJE**.

O b r a z l o ž i t e v :

Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, je naslovni organ po pooblaščenju, URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, z dopisom, št. 039396 z dne 22. 4. 2021 (prejetim dne 22. 4. 2021 po elektronski pošti), pozvala, da v skladu s prvim odstavkom 119. člena v povezavi s četrnim odstavkom 111. člena ZUreP-2, poda mnenje s področja upravljanja z vodami k Osnutku OPPN.

Gradivo, ki nam je bilo posredovano, vsebuje:

- Osnutek OPPN ter obrazložitev in utemeljitev osnutka OPPN (tekstualni in grafični del), št. 2020/OPPN-017, april 2021, URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor,
- Sklep o pripravi OPPN, št. 3503-12/2020-16 0301 04 z dne 17. 11. 2020, objavljen v MUV, št. 34 z dne 30. 12. 2020,
- Odločba MOP, Direktorata za okolje, Dunajska cesta 48, Ljubljana, št. 35409-11/2021-2550-6 z dne 6. 4. 2021, da za predmetni plan ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in postopka presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja.

ZV-1 v šestem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda mnenje v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, s katerim ugotovi, ali so bile podane smernice upoštevane.

Predmet Osnutka OPPN je izgradnja poslovno-proizvodnega objekta, izgradnja nove ulice, povezovalne ceste, gradnja stanovanjskega objekta ter izgradnja celotne prometne, komunalne, energetske infrastrukture ter pripadajoče zunanje ureditve. Območje OPPN je velikosti 7.175 m² in zajema zemljišča s parc. št. 818/6, 818/5, 822/9, 819/6, 825/13 in 825/14, vse k. o. 682 - Zrkovci.

Območje, ki je predmet obravnave, po ZV-1 ne poseže na nobeno varovano, varstveno ali ogroženo območje.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.


DRSV se je v izdanih Konkretnih smernicah s področja upravljanja z vodami za pripravo osnutka OPPN, št. 35020-5/2021-2 z dne 15. 2. 2021, opredelila, da izvedba predmetnega plana OPPN verjetno ne bo pomembneje vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami. Prav tako je bila dne 6. 4. 2021 v postopku celovite presoje vplivov na okolje izdana odločba, št. 35409-11/2021-2550-6, s katero je bilo odločeno, da v postopku priprave in sprejemanja Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (JV od Ulice na Gorco), pripravljavcu plana ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in postopka presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja.

Pripravila:


mag. Ida Gregorc
PODSEKRETARKA



Vodja sektorja:


mag. Mateja Klaneček, univ.dipl.inž.grad.
SEKRETARKA

Vročiti:

- URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor (priporočeno s povratnico),
- Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Hajdrihova 28c, 1000 Ljubljana (po e-pošti).



URBIS d.o.o.

urbis@urbis.si

Številka: 35012-4/2021/13
Datum: 14. 5. 2021

Na podlagi poziva podjetja URBIS d.o.o., partizanska cesta 3, 2000 Maribor (v nadaljevanju: URBIS d.o.o.), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 119. člena v povezavi s 111. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) in na podlagi 76. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg); v nadaljevanju ZVKD-1) naslednje

**MNENJE K OSNUTKU
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVCJI-JUGOVZHODNO OD ULICE NA GORCO**

1. Podatki o vlogi

URBIS d.o.o. je po pooblastilu Mestne občine Maribor z vlogo, št. 039396 z dne 22. 4. 2021 prejeto istega dne, pozvalo Ministrstvo, da izda mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta **za del območja SZ Zrkovci-jugovzhodno od Ulice na Gorco**.

Vlogi je bilo priloženo:

- Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SZ Zrkovci (JZ od Ulice na Gorci) (izdelovalec: Urbis d.o.o., št. projekta: 2020/OPPN-017, april 2021),
- Pooblastilo za pridobitev mnenj (MOMB, št. 3503-12/2020-42 0301 04 z dne 21. 4. 2021),
- Sklep o pripravi (Medobčinski uradni vestnik št. 34/2020).

2. Podatki o smernicah

Splošne smernice za načrtovanje občinskega podrobnega prostorskega načrta in njegovih sprememb in dopolnitev za področje varstva nepremične kulturne dediščine so objavljene na spletnih straneh Ministrstva:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MK/DEDISCINA/PROSTOR/OPPN_Splosne_smernice_PB_140619.pdf

(neuradno prečiščeno besedilo, dokument št. 350-84/2016/1 z dne 4. 11. 2016, dopolnjen z dokumentom št. 350-84/2016/2 z dne 14. 6. 2019).

Konkretne smernice niso bile izdane.

3. Mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci-jugovzhodno od Ulice na Gorco

3. 1. Mnenje k rešitvam

S tem OPPN se načrtuje gradnja poslovno-proizvodnega objekta, nove ulice, povezovalne ceste, stanovanjske stavbe, s pripadajočimi ureditvami parkirnih in zelenih površin. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno, energetska infrastrukturo in vsi potrebni novi vodi ter ostale zunanje ureditve.

Gradivo smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor. Ugotavljamo, da se OPPN nahaja izven zavarovanih in registriranih območij kulturne dediščine. Enota kulturne dediščine Zrkovci-Hiša Na gorci 68 (EŠD 6082) je bila porušena že pred desetletjem, z Odlokom o spremembi Odloka o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV 16/2014) pa je bila tudi derazglašena.

Varstvo arheoloških ostalin je ustrezno opredeljeno v 35. členu.

3. 2. Prikaz stanja prostora:

V prikazu stanja prostora so upoštevani ustrezni podatki o kulturni dediščini.

Lep pozdrav,

Pripravila:
Barbara Mlakar
sekretarka

dr. Jelka Pirkovič
v. d. generalne direktorice
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik
- ZVKDS OE Maribor, tajnistvo.mb@zvkd.si



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor

T 02 33 31 370

E zrsvn.oemb@zrsvn.si

Številka zadeve: 3563-0010/2021-2

Datum: 10. 5. 2021

URBIS urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.

Partizanska cesta 3

2000 Maribor

Zadeva:

Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SZ Zrkovci (JV od ulice na Gorci) v Mestni občini Maribor – mnenje nosilcev urejanja prostora na osnutek načrta

Na osnovi vaše vloge z dne 22.4.2021, prejete dne 22.4.2021, podajamo na podlagi 111. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) in v skladu s 97. in 98. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20) mnenje k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za del območja SZ Zrkovci (JV od ulice na Gorci) v Mestni občini Maribor.

Vlogi ste priložili:

- Osnutek odloka OPPN s sklepom in strokovnimi podlagami.

Zavod RS za varstvo narave je dne 16.05.2016 na podlagi določil 47. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) izdal Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora (št. naloge 8-III-223/1-O-16/TK, maj, 2016) ter dne 7.1.2021 mnenje št.4-III-13/2-O-21/LS glede obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja in oceno verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

Ugotavljamo, da osnutek OPPN za del območja SZ Zrkovci (JV od ulice na Gorci) upošteva splošne smernice in izdano mnenje.

Lep pozdrav.

Pripravil(a):

Andreja Senegačnik
naravovarstvena svetnica



Simona Kaligarič
visoka naravovarstvena svetnica,
Vodja OE Maribor

Poslati:

- Naslovniku
- Arhiv, tu

Dokument je izdan in digitalno podpisan v dokumentnem sistemu ODOS, skladno s 63.a členom UUP.
Z odčitanjem QR kode lahko preverite elektronski podpis.



Elektro Maribor d.d.. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14 in 81/15) in 39. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 61/17) ter na podlagi vloge **V01202991** z dne **22. 4. 2021** izdaja vložniku

URBIS d.o.o. Maribor
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor
Vaš znak: 2020/OPPN-017

MNENJE NA OSNUTEK št.: 3901-20/2021-2

I. UVODNE UGOTOVITVE

Mnenje k osnutku se izda: Na podlagi vloge z dne 22. 4. 2021 in priloženega gradiva (osnutek OPPN, sklepa, odloka in pooblastila), ki ga je URBIS d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, 2000 Maribor za pripravo mnenja k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (Jugovzhodno od ulice na Gorco) v mestni občini Maribor;

K dokumentaciji: Osnutek OPPN za enotno urejanje občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (Jugovzhodno od ulice na Gorco) v mestni občini Maribor.;

Naročnik: VOBO, d.o.o., Na Gorci 66, 2000 Maribor;

Izdelovalec: URBIS d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, 2000 Maribor;

Kraj posega v prostor: 682 ZRKOVCi parc. št.: 825/13, 822/9, 819/6, 818/6, 825/14, 822/8, 818/5;

Ostalo: Z osnutkom OPPN se načrtuje gradnja poslovno-proizvodnega objekta, nove ulice, povezovalne ceste, stanovanjske stavbe, s pripadajočimi ureditvami parkirnih in zelenih površin. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno, energetska infrastrukturo in vsi potrebni novi vodi ter ostale zunanje ureditve.

II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

1. V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:

0,4 kV niskonapetostno omrežje iz transformatorske postaje T-078 ZRKOVCi (T0078);

2. Karto predvidenih komunalnih vodov in naprav prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu oz ga je potrebno pridobiti na OE Maribor z okolico.

III. TEHNIČNI POGOJI

-Priključna moč podana s strani pripravljavca: po projektu št.: 2020/OPPN-017; April 2021; URBIS d.o.o. Maribor, bi znašala obstoječa priključna moč 43 kW.

1. Tehnični pogoji za priključitev predvidenega objekta v distribucijsko omrežje:

-Priključek je obstoječ.

2. Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na OE Maribor z okolico.

3. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Maribor z okolico

4. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:



- Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l.RS št. 101/10);
- Tipizacijo elektroenergetskih kablovodov za napetost 1 kV, 10 kV in 20 kV (Tipizacija DES, januar 1981);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje elektroenergetskih nizkonapetostnih vodov (Uradni list RS, št. 21/20) in priloga tabela križanj, približevanj in vzporednih potekov EENN vodov (Ur. list št. 21/20);
- Pravilnik o elektroenergetskih postrojih izmenične napetosti nad 1 kV (Ur. list št. 63/16) za postroje nazivne napetosti do 123 kV;
- Pravilnik o varstvu in zdravju pri delu (UR.I.RS št. 56/99, 64/01),
- Pravilnik o varstvu pred nevarnostjo električnega toka (UR.I.RS št. 29/92),
- Pravilnik o varstvu in zdravju pri uporabi delovne opreme (UR.I.RS št. 101/04),

IV. OSTALI POGOJI

1. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. V fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave iz teh smernic, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
3. V zbirno karto komunalnih vodov OPPN je potrebno vrisati trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.
4. Investitor si mora k izdelanemu OPPN pridobiti naše mnenje.
5. Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti naša mnenja k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.
6. Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno na osnovi 147. člena Energetskega zakona EZ-1 (Ur.l. RS, št. 60/19 – EZ-1-UPB2, 65/20 - spremembe in dopolnitve EZ-1C) v primeru priključitve na distribucijsko omrežje mora investitor pridobiti soglasja za priključitev za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje.
7. Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh projektnih pogojev in last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo na račun investitorja. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del., izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d.

Za vse elektroenergetske vode in objekte (TP, NN razvod iz tehničnih pogojev), ki so predmet tega 1. mnenja in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo.

Maribor, 21. 5. 2021

Pripravi:

Iztok ŠTERN, inž. el.

Poslati:

- URBIS d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, **s povratnico**

- EPP: OE Maribor z okolico

Priloge:

- 1× situacija

Direktor področja distribucije:

Silvo ROPOŠA univ. dipl. inž. el.

ELEKTRO MARIBOR
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.
Maribor, Vetrinjska ulica 2



MARIBORSKI VODOVOD, JAVNO PODJETJE, D.D.

2000 MARIBOR, Jadranska c. 24 - Telefon (02) 320 77 00, Telefax (02) 320 34 60, <http://www.mb-vodovod.si>
TRR št.: SI56 0451 5000 0539 052 pri NKBM d.d. BIC banke: KBMASI2X Matična št.: 5067880 ID za DDV: SI68041527



URBIS, D.O.O.
PARTIZANSKA CESTA 3

2000 MARIBOR

Vaš znak:

Naš znak: *-782A* /IV/441

Maribor, 03.05.2021

ZADEVA: Mnenje

Na osnovi vloge ki smo jo prejeli dne 22.04.2021 in dokumentacije za pridobitev mnenja k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (JV od Ulice Na gorci) izdelovalca URBIS, d.o.o., Maribor z dne april 2021, iz katerih je razvidna umestitev načrtovane ureditve v prostor, Vam kot upravljavci vodovodnih objektov in naprav na območju Mestne občine Maribor in drugih občin, ki jih oskrbujemo s pitno vodo dajemo naslednje:

MNENJE

1. Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (JV od Ulice Na gorci) obsega parc. št. 825/13, 822/9, 819/6, 818/6, 825/14, 822/8 in 818/5 k.o. Zrkovci. Velikost zemljišča je cca 7.175 m².
2. Načrtuje se
 - Gradnja poslovno-proizvodnega objekta
 - Nove ulice
 - Povezovalne ceste
 - Stanovanjske stavbe
 - Pripadajoče ureditve parkirnih in zelenih površin
 - Komunalna in energetska infrastruktura
 - Ostale zunanje ureditve
3. Za potrebe priključitve predvidenih objektov na javno vodovodno omrežje in požarne varnosti je potrebno predvideti širitev/podaljšanje vodovodnega omrežja v predvideni novi dovozni cesti na zahodu pozidave. Nov vodovodni cevovod PEHD DN 90 se naveže na obstoječ vodovodni cevovod LŽ DN 100 v Ulici med sadovnjaki.
4. Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z Mariborskim vodovodom d.d. z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav.
5. Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS, št. 88/12), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2019), Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Mestni občini Maribor (MUV 03/14), Odloka o gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (MUV 11/12-UPB1), Odloka o dopolnitvi Odloka o lokalnih gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (MUV 13/12) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.



Družba je registrirana pri Okrožnem sodišču v Mariboru, št. vložka 1/00102/00.
Osnovni kapital 1.191.324 EUR.



6. Investitor mora pridobiti vso potrebno upravno in tehnično dokumentacijo za gradnjo vodovodnih cevovodov, ter financirati izvedbo. Po dokončanju del je potrebno novozgrajene vodovodne objekte in naprave brezplačno predati v last Mestni občini Maribor in v upravljanje Mariborskemu vodovodu d.d. v skladu z določili Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2019).
7. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazni izvedbi, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti pogoje za pripravo projektne dokumentacije in nato še mnenje k projektni dokumentaciji.

Pripravil:

Miran ZUPE, inž. grad.

Priloga:

- grafika

DIREKTOR:

Miran JUG

univ. dipl. inž. stroj.

MARIBORSKI VODOVOD,
JAVNO PODJETJE d. d.
MARIBOR, Jadranska c. 24

URBIS d.o.o.

PARTIZANSKA CESTA 3

2000 MARIBOR

**SMERNICE K: OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI NAČRT**

Številka: 2021-S/OPPN-K-004

**Datum: 24.05.2021
JAVNA KANALIZACIJA**

Vloga podana dne: 23.04.2021

Za objekt: OPPN ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVCİ (JV OD ULICA NA GORCI) V MESTNI OBČINI MARIBOR

Občina: Maribor **Investitor:** VOBO d.o.o./ MO Maribor

Ulica: /

KO: Zrkovci

Parcele: po seznamu

Dokumentacija: Gradivo za pridobivanje smernic/mn

Izdelal: Urbis d.o.o.

Vrsta: Gradivo za pridobivanje smernic/mn

Številka: 2020/OPPN-017

Datum: april 2021

Objekte bo z ustrezno dimenzionirano interno kanalizacijo po predpisih možno priključiti na:
OBSTOJEČO JAVNO KANALIZACIJO

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije in pri izdelavi projekta upoštevati Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javne kanalizacije (MUV, št. 12/2016), 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) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in 76/17).

Za pridobitev gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti še naše Mnenje k OPPN, Projektne pogoje, Mnenje k projektni dokumentaciji in Soglasje za priključitev na javno kanalizacijo.

- Smernice podajamo kot Koncesionar - vzdrževalec javne kanalizacije in na podlagi Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Maribor (MUV št. 11/2016, 27/2017).

Posebni pogoji:

V predlagani rešitvi OPPN je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- Izvesti izključno ločen sistem iz sistema javne kanalizacije. Predvideti je potrebno izdelavo ustrezne Projektne dokumentacije odvajanja odpadnih voda od objektov in to v ločenem sistemu.

- Vse prikllope na javno kanalizacijo je potrebno izvesti izključno na jaške javne kanalizacije.

- Za sprejem padavinske vode se mora pred vtokom v javni meteorni kanal izvesti zadrževalnik padavinske vode, saj gre za novo veliko območje. Padavinska voda se mora iz celotnega območja predhodno zadržati, ter nato šele odvesti v sistem meteorne kanalizacije.

Postopek vodil(-a):

Matej Majerič




Nigrad, komunalno podjetje, d.o.o.
Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor

Matjaž Kovelj
direktor družbe Nigrad d.o.o.



Matej
Majerič

Digitalno podpisal
Matej Majerič
Datum: 2021.05.26
07:34:52 +02'00'

PLINARNA MARIBOR d.o.o.
Plinarniška ulica 9
2000 MARIBOR

Datum: 26.04.2021
Številka: ODS/SO-288/21 - 1983

Vlagatelj: URBIS d.o.o.
Partizanska c. 3
2000 Maribor

Plinarna Maribor d.o.o., kot operater distribucijskega sistema zemeljskega plina na podlagi Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/2017 vključno s spremembami), podaja **MNENJE**:

REŠITVE SO USTREZNE

Investitorju **VOBO d.o.o.** se na podlagi zahteve z dne 22.04.2021, ki jo je za projekt Osnutek OPPN za del območja SZ Zrkovci (JV od ulice Na gorci), na parc. št. 825/13, 822/9, 819/6, 818/6, 825/14, 822/8, 818/5 v k.o. 682 – Zrkovci (v imenu investitorja podal URBIS d.o.o.), izdaja mnenje o ustreznosti rešitev. Mnenje se podaja na osnovi naslednje predložene dokumentacije:

- OPPN št. 2020/OPPN-017

Mnenje velja dve leti od izdaje.

V postopku izdaje mnenja posebni stroški niso nastali.

Postopek vodil:

Dušan Tomazič

Pregledal:

Damijan Bedek

Vodja sektorja ODS:

Andrej Grapulin

Vročiti:

- naslovníku,
- arhiv, tu.



09292021060100210

URBIS D.O.O.
PARTIZANSKA CESTA 3

Številka: 95403 - MB/3037-IV

Datum: 2.6.2021

2000 MARIBOR

Zadeva: Smernice, pogoji k OPPN ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVC
(JV OD ULICE NA GORCI)

Na podlagi: 30., 34., 47., 51., 58., 61. in 70. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt, ZPNačrt-A (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09), 9., 10., 12., 13. in 16. člena Zakona o elektronskih komunikacijah – ZEKom-1 (Uradni list RS, št. 109/2012) in Pravilnika o delu komisije za pregled projektne dokumentacije (Uradno glasilo Telekoma Slovenije št. 3/04), ter vloge vlagatelja vam izdajamo smernice, pogoje k OPPN ZA DEL OBMOČJA SZ ZRKOVC (JV OD ULICE NA GORCI).

OPPN za del območja SZ ZRKOVC (JV OD ULICE NA GORCI)

Iz priložene dokumentacije je razvidno, da:

1. Se pripravlja OPPN za izgradnjo:

- izgradnjo poslovno-proizvodnega objekta,
- izgradnjo nove ulice, povezovalne ceste,
- izgradnjo stanovanjske stavbe,
- izgradnjo celotne prometne, komunalne in energetske infrastrukture

2. Območje obdelave zajema parcele števil.: 825/13, 822/9, 819/6, 818/6, 825/14, 822/8, 818/5. (vse k.o. 682 - Zrkovci)

Smernice

Kabelsko komunikacijsko omrežje

1. Za navedeno izgradnjo je predvideti navezavo na TK onfrastrukturo z izvedbo TK priključka. Predlagamo da se kabelska kanalizacija, iz PEHD cevi 2xfi50mm in KJ iz BC fi80cm, zgradi po novi cesti, potem pa do ulice NA GORCI 58. Iz posameznega jaška pa se naj do posamezne stanovanjske enote položi PEHD cev fi 32mm in zaključi v manjšem prehodnem jašku pri stavbi (dimenzije 0,4x0,4x0,4m). Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov v zazidavi.

2. Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno TK omarico zaključi v notranji TK omarici. (minimalnih dimenzij 350 x 400 x 120) V notranji TK omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezračevanje.

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana, tel.: +386 1 234 10 00, www.telekom.si

Vložna številka: 1/24624/00, Okrožno sodišče v Ljubljani, Osnovni kapital: 272.720.664,33 EUR, Matična številka 5014018, Identifikacijska številka za DDV: SI98511734



Elektronsko omrežje mobilnih komunikacij

TELEKOM SLOVENIJE, d.d., izdaja v zadevi Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SZ Zrkovci (JV OD ULICE NA GORCI) v Mestni občini Maribor na podlagi Vloge za izdajo mnenja k osnutku številka 039396 z dne 22.4.2021 in na podlagi pregleda obravnavanega prostorskega akta s področja elektronskega omrežja mobilnih komunikacij pozitivno prvo mnenje.

Obrazložitev:

Ugotavljamo, da je skladno z osnutkom na območju OPPN dopustna gradnja lokalnega komunikacijskega omrežja, in da so lahko maksimalni višinski gabariti objektov in stavb preseženi za postavitve tehnične opreme, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav in podobno. S tem se TELEKOM SLOVENIJE, d.d., strinja.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.:

- Švajncer Aleš - kabelsko komunikacijsko omrežje, tel.: 02 333 2639, e-pošta:
ales.svajncer@telekom.si
- Mario Mlakar - brezžično komunikacijsko omrežje, tel.: 01 472 8152, e-pošta:
mario.mlakar@telekom.si

Lep pozdrav!

Postopek vodil:
Igor Vincetič



Vodja TKO vzhodna
Slovenija:
Boris Cajnko

V vednost: naslov, arhiv



SKUPNA OBČINSKA UPRAVA MARIBOR

Skupna služba varstva okolja
Ulica heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor
E: info.okolje@maribor.si
T: 02 2201 445

Številka: 3503-15/2021-2

Datum: 13.05.2021



URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 MARIBOR

ZADEVA: Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del SZ Zrkovci (JV od ulice na Gorci)

ZVEZA: Vloga za izdajo mnenja k osnutku, številka dokumenta 039396, datum: 22.4.2021, številka projekta 2020/OPPN-017

V zvezi z vašo vlogo, za odlok o OPPN za del SZ Zrkovci, ki smo jo prejeli dne 22.04.2021, po e-pošti izdajamo naslednje

PRVO MNENJE k osnutku OPPN

Varstvo voda

Obravnavano območje leži izven vodovarstvenega območja.

Kot je navedeno v osnutku predlaganega OPPN, je potrebno vse objekte obvezno priključiti na javno kanalizacijo in samo v javno kanalizacijo odvajati odpadne komunalne in predhodno prečiščene tehnološke ter padavinske vode, skladno s Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo, Ur. l. RS, št. 47/2005, 45/2007, 79/2009, 64/2012, 64/2014, 98/2015 in v skladu s podzakonskimi predpisi, ki določajo način odvajanje odpadnih voda. Pri odvajanju odpadnih voda je potrebno upoštevati še Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode, Ur. l. RS, št. 98/2015, 76/2017, 81/19 in Odlok o odvajanju in čiščenju odpadnih voda, MUV, 23/06, 13/08 ter Odlok o načinu opravljanja lokalne gospodarske službe oskrbe s pitno vodo v Mestni občini Maribor (MUV št. 3/2014).

Čiste padavinske vode s streh se ponikajo. Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo, oziroma ponikati v skladu z zgoraj navedeno uredbo o emisiji snovi, Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS, št. 47/2005).

Projektna dokumentacija za graditev objekta mora vsebovati elaborat ureditve gradbišča, ki določa način graditve in organizacijo gradbišča tako, da odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, ne pronicajo v tla. Z njimi je potrebno ravnati v skladu z zgoraj navedeno uredbo o emisiji snovi. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču.

Pri planiranju posegov v prostor na obravnavanem območju in pri gradnji je potrebno upoštevati tudi Zakon o vodah (Ur. l. RS, št. 67/2002, 110/2002 - ZGO-1, 2/2004 - ZZdrI-A,

10/2004 - odl. US, 41/2004 - ZVO-1, 57/2008, 57/2012, 100/2013, 40/2014, 56/2015, 65/2020) in vse zakonske ter podzakonske predpise, ki urejajo področje podzemnih in odpadnih voda in prav tako vse občinske predpise s tega področja.

Varovanje pred onesnaženjem zraka

Celotna Mestna občina Maribor je glede na onesnaženost zraka z delci PM₁₀ razvrščena v I. stopnjo onesnaženosti (Odlok o načrtu z kakovost zraka za aglomeracijo Maribor, Ur. l. RS 160/2020), zato je potrebno v času priprave gradbišča in gradnje še posebej natančno upoštevati določila Uredbe o preprečevanju in zmanjševanju emisij delcev iz gradbišč (Ur. l. RS 21/11). V elaboratu je potrebno zagotoviti ukrepe za preprečevanje in zmanjšanje emisij delcev iz gradbišča v okolje in spremljanje emisij v sušnih obdobjih (preprečevanje prašenja, raznosa materiala, čiščenje vozil in transportnih poti,..) ter določiti ukrepe v primeru preseganja mejnih vrednosti onesnaževal.

V skladu z Zakonom o varstvu okolja (ZVO-1, Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg, 84/18 – ZIURKOE in 158/20) in podzakonskimi akti (Resolucija o nacionalnem programu varstva okolja za obdobje 2020-2030 – ReNPVO20-30) je potrebno upoštevati vsa okoljska izhodišča (39. člen).

Upoštevati določila Zakona o učinkoviti rabi energije (Ur. l. RS 158/20) in vključevati obnovljive vire v skladu z Lokalnim energetskega konceptom (LEK).

Pri načrtovanju in izvedbi objektov upoštevati ukrepe iz Odloka o načrtu na kakovost zraka za aglomeracijo Maribor (Ur. l. RS 160/20).

Osredotočiti se je potrebno na zahteve glede prometne ureditve kot so trajnostna mobilnost – kolesarnice, polnilna infrastruktura na 30 parkirnih mest, umirjanje prometa v naselju, ureditev prometnih poti za kolesa, čim več vodopropustnih površin, tlakovanje, idr., ozelenitve oziroma izvedbe zelenih elementov (strehe, fasade, igralne in zelene površine,..) ter pestro drevesno zasaditev različnih avtohtonih vrst, grmovnic in trate.

Energetsko omrežje za izvedbo ogrevanja mora upoštevati tudi določila sprejetega Odloka o prioritetni rabi energentov na območju MOM, MUV, št. 17 – 30. 6. 2020 (upoštevanje vrstnega reda z uporabo enega ali kombinacijo energentov iz tega odloka). V primeru uporabe plina se izvede skupinsko plinsko ogrevanje, dodatno ogrevanje na lesno biomaso (kamini) in individualno ogrevanje ni zaželeno.

Upoštevati ukrepe Trajnostne urbane strategije (TUS) in ukrepe po področjih, ki jih določa Lokalni energetskega koncept (LEK).

Kakovost zraka v stavbah oziroma notranjih prostorih naj se zagotavlja v skladu s Pravilnikom o spremembi pravilnika o prezračevanju in klimatizaciji stavb, Ur. l. RS 105/02 in ustreznimi, okolju prijaznimi gradbenimi proizvodi.

Podnebne spremembe

Občinski program varstva okolja MOM 2021-2030 (OPVO) pričakuje uresničevanje naslednjih neposrednih ciljev, izzivov in ukrepov:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30% od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE;

- pospeševanje trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...);
- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla;
- ozelenjevanje poslovnih območij, poslovnih in industrijskih con;
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe – pilotni projekti: zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...);
- širjenje zelene infrastrukture in sonaravnih rešitev v mestu.

Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljena, da bo ustrezala ravnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst.

Ukrepi so potrebni zaradi izgube zelenih površin na račun gradnje oziroma izravnave bilanc zelenih površin, zmanjševanja vpliva toplotnih otokov in blažitev posledic podnebnih sprememb.

Za blaženje podnebnih sprememb naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (EZ, URE, OVE).

Varstvo pred hrupom

Ocenjujemo, da se ureditveno območje spremembe OPPN v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 59/19) nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.

Zaradi izvedbe OPPN za območje se bo obremenitev ljudi s hrupom povečala v času gradnje saj bo potekala v neposredni bližini obstoječih stanovanjskih zgradb. Predlagamo, da se zaradi občutljivosti prostora, na katerem bo potekala gradnja, med gradnjo upoštevajo določbe 11. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v delu, ki določa:

- 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 na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.

Pripravile:

Olga MRAVLJE, višja svetovalka

Cvetka SLANA

Podsekretarka - vodja službe

Irena KOZAR, strokovna sodelavka

Živa Bobič Červek, višja svetovalka

Saša Bricman Rantuša, svetovalka

Poslano po e-pošti:

-urbis@urbis.si in v vednost

- natalija.babic@urbis.si



Mestna četrt Brezje-Dogoše-Zrkovci

Številka: 350-5/2020-9

Datum: 17.05.2021



URBIS D.O.O
PARTIZANSKA CESTA 3

2000 MARIBOR

**ZADEVA: MNENJE MESTNE ČETRTE BREZJE-DOGOŠE-ZRKOVCI NA OSNUTEK
OPPN DEL OBMOČJA SZ ZRKOVCI – JUŽNO OD ULICE NA GORCI**

Spoštovani!

Pri pregledu osnutka OPPN del območja SZ Zrkovci – južno od ulice Na gorci, smo ugotovili, da v 2. odstavku 17. člena, jugozahodno od načrtovane gradnje, povezovalne ceste z ulico Med sadovnjaki, parc. št. 825/14 le-ta ni predmet urejanja in je zagotovljen samo koridor. Mestna četrt Brezje-Dogoše-Zrkovci zahteva, da investitor to povezovalno cesto lastniško uredi ter celoti (parc. št. 825/14, 822/8 in 818/6) izgradi, komunalno uredi (kanalizacija, vodovod, elektrika, kabelska, asfaltna prevleka) ter po končani gradnji preda v javno dobro. V Mestni četrti imamo preveč lastniško in komunalno neurejenih ulic (Jarčeva ulica, Martinova ulica) Ne želimo, da se nam ponovi nova neurejena ulica. Predlagamo, da nadzor izvaja Nigrad d.d.

Zahtevamo, da se v 2. odstavku 11. člena črta beseda »enokapne«. Streha je lahko ravna, dvokapna ali večkapna.

Pri odgovoru se vedno sklicujte na dokument št. 350-5/2020-9, z dne 17.05.2021.

Lepo pozdravljeni,

Pripravil-a:
Diana SLEKOVEC
Referenka



Predsednik sveta
MČ Brezje-Dogoše-Zrkovci
Oton Štruc

Poslano:

- URBIS D.O.O, Partizanska cesta 3, MARIBOR

URBIS d.o.o.
Partizanska cesta 3

2000 Maribor

Naš znak: TM-RS-2021-176.docx

Datum: 31. 5. 2021
Veza: 039396

Objekt: OPPN za del območja SZ Zrkovci (JV od ulice Na griču) v Mestni občini Maribor
Investitor: VOBO d.o.o., Na gorci 66, 2000 Maribor
Kraj posega: Parcela št. 825/13, 822/9, 819/6, 818/6, 825/14, 822/8, 818/5, vse k.o. 682 – Zrkovci
Vlagatelj: URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor
Datum vloge: 13. 5. 2021
Priloga k vlogi: Osnutek OPPN številka 2020/OPPN-017, ID 1733, izdelal URBIS d.o.o., april 2021
Opis projekta: S tem OPPN se načrtuje gradnja poslovno-proizvodnega objekta, nove ulice, povezovalne ceste, stanovanjske stavbe, s pripadajočimi ureditvami parkirnih in zelenih površin. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno, energetska infrastrukturo in vsi potrebni novi vodi ter ostale zunanje ureditve.

Na podlagi: 47. 58. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 106/10, 57/12, 109/12 in 35/13) in 9., 10., 12., 13., in 16. člena Zakona o elektronskih komunikacijah ZEKom-1 (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15 in 40/17) ter prejete vloge vlagatelja, vam izdajamo naslednje

M N E N J E

1. Dopustnost izgradnje kableske kanalizacije el. kom. omrežja je opredeljena v 25. členu osnutka OPPN, na vsebino katerega operater nima pripomb.
2. Izhodiščna točka operaterja Telemach, za dograditev el. kom. omrežja v območje OPPN, je obstoječ kabelski jaške, stoječ na zemljišču s parcelno številko 826/2, k.o. 682-Zrkovci.

Splošni pogoji gradnje:

3. V primeru predvidenih gradbenih posegov v bližini obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja operaterja Telemach, je, da se v času gradnje preprečijo morebitne poškodbe na obstoječem omrežju in izpad elektronskih komunikacijskih storitev, potrebno pred pričetkom gradbenih del na terenu, s predstavnikom operaterja, opraviti ogled obstoječega stanja. Za ogled in zakoličbo se je potrebno dogovoriti vsaj 14 dni v naprej, preko elektronske pošte operativa.gradnje@telemach.si ali info@telemach.si oz. preko splošne telefonske številke [070 700 700](tel:070700700) ali preko pisne vloge, poslana na

telemach

naslov »Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana-Črnuče«. Na vlogi morajo biti navedeni kontaktni podatki naročnika.

4. Posebna pazljivost in nadzor je potrebno vršiti pri odstranjevanju obstoječega materiala v bližini ali nad obstoječim omrežjem elektronskih komunikacij in pri vzporednih izkopih gradbenega jarka. Morebitno zaščito in prestavitev obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja Telemach lahko izvede le strokovno osebje operaterja ali njegovi pooblašteni izvajalci.
5. Vse morebitne spremembe tras elektronskega komunikacijskega omrežja v naravi je potrebno geodetsko posneti in popraviti vpis v ZKGJL.
6. Vse morebitne poškodbe na Telemachovem koaksialnem ali optičnem omrežju je potrebno nemudoma javiti na številko 070 700 700.
7. Vse stroške prestavitev ali odprave poškodbo na obstoječem elektronskem komunikacijskem omrežju nosi investitor.
8. Dokument velja 1 leto, od izdaje.

Telemach d.o.o.
Oddelek projektive
Roman Slapničar



Obstoječe el. kom. omrežje Telemach:

Omrežje Telemach



31. 5. 2021 13:22:33

Telemach točke
• Jašek
■ Razdelilna omarica

Telemach trasa
— V zemlji
— V kabelski kanalizaciji

Zemljski kataster
■ orthoimage coverage

1:564
0 0 0.01 0.02 mi
0 0.01 0.01 0.03 km

Eri Community Maps Contributors, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, METANASA, USGS, GURS, Maxar, Microsoft

Poslano: naslovníku

arhiv (tu)

Priloge:

- /

Maribor, 06. 05. 2021
Naša št.: 30 00-1/2021-56

**URBIS urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve
d.o.o.**
Partizanska cesta 003
2000 Maribor
Slovenija

Zadeva: **Izdaja mnenja k osnutku OPPN za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice na Gorco) v mestni občini Maribor**

Na podlagi vloge št. 039396 z datumom 22. 04. 2021, katero smo prejeli dne 23. 04. 2021 po elektronski pošti, vam dajejo Dravske elektrarne Maribor d. o. o., Obrežna 170, 2000 Maribor, na podlagi 119. člena v povezavi s 114. členom ZUreP-2, pozitivno mnenje k osnutku OPPN za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice na Gorco) v mestni občini Maribor.

Za vse dodatne informacije smo vam dosegljivi na tel.02/3005178 ali po e-pošti: iztok.sisernik@dem.si

Lepo pozdravljeni,

Direktor
ANDREJ TUMPEJ




dravske elektrarne maribor d.o.o.
Maribor Obrežna ulica 170

1

Priloge:

-

Poslano:

- Arhiva, g. Cigler, g. Gašparac

4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4.1 UVOD – SPLOŠNI DEL

Investitor, lastniki zemljišč in pobudnik nameravajo na obravnavanih parcelah s št. 825/13, 822/9, 819/6, 818/6, 825/14, 822/8, 818/5 (vse k.o. 682 - Zrkovci) zgraditi trajne objekte, urediti prometno dostopnost in energetska in komunalno infrastrukturo ter vso potrebno zunanjo ureditev, ki sodi k takšnim načrtom.

Lastnik obstoječega poslovnega objekta želi izvesti širitev oz. dozidavo poslovno, proizvodnih, skladiščnih prostorov ter vzpostaviti razvojni center. Načrtovana širitev, v obliki prizidka, je predvidena na zahodni strani območja kot nadaljevanje obstoječega objekta. Ob obstoječem ter novem objektu je predvidenih več nadstrešnic in sicer nad obstoječo tovorno rampo (SV ob obstoječem objektu), nad novo tovorno rampo (SV ob novem objektu) ter nad parkirišči ob novem objektu (JZ ob novem objektu). Nov razvojni center je načrtovan na severozahodnem delu območja kot samostojna stavba z nadstreškom.

Novo zgrajeni objekt bo poslovno proizvodni objekt v jugozahodnem delu, tlorisno pravokotne oblike, etažnosti P+1 z ravno streho.

Razvojni center se umešča v objekt na severozahodnem delu območja, je tlorisno pravokotne oblike, etažnosti P+1 z ravno streho. Na zahodni strani objekta je načrtovana nadstrešnica. Možna je povezava v nadstropju predvidenih objektov.

Zahodno od načrtovanega prizidka se predvideva ureditev parkirišča, nove dovozne ceste in zunanje zelene površine. Nova dovozna cesta zaključuje ureditev nameravanih posegov, njena realizacija je možna na podlagi veljavnih aktov, kjer je že načrtovana dovozna cesta kot dostop do nepozidanih stavbnih zemljišč vzhodno od kanala HE Zlatoličje.

Na zahodni strani območja se načrtuje izgradnja nove ulice, dovozne ceste, ki bo prometno povezovala ulico Med sadovnjaki in ulico Ob kostanjih in tako omogočala dovoze in dostope na stavbna zemljišča zahodno od območja. Izvedba te ulice ni pogoj za načrtovano gradnjo. Po izvedbi po tej ulici tudi ne bo možen tovorni promet, razen za komunalne storitve in intervencije.

Na parceli št.825/13 želi lastnik parcele zgraditi enostanovanjsko stavbo, z dovozom in dostopom z nove ulice, dovozne ceste, na zahodni strani območja urejanja. Etažnost stanovanjske stavbe je pritličje in nadstropje (P+1) ali maksimalno pritličje, nadstropje, mansarda (P+1+M).

K ureditvi sodijo tudi prometna, komunalna in energetska infrastruktura z ureditvijo zunanjih odprtih površin.

Načrtovana prostorska ureditev tako vsebuje:

- Izgradnjo poslovno-proizvodnega objekta,
- Izgradnjo nove ulice, povezovalne ceste,
- Izgradnjo stanovanjske stavbe,
- Izgradnjo celotne prometne, komunalne, energetske infrastrukture ter pripadajočo zunanjo ureditev.

4.1.1 Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2), se je začel s **»Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SZ Zrkovci (jugovzhodno od ulice Na Gorco) v mestni občini Maribor«**, (MUV št. 34/2020, z dne 30.12.2020).

4.1.2 Namen in način izdelave OPPN

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

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

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

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

Na poziv občine državni nosilci podajo tudi konkretne smernice.

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

Izdelan osnutek OPPN se je poslal nosilcem urejanja prostora v mnenja. Po pridobljenih mnenjih se je pripravil dopolnjen osnutek OPPN in se predal na občino v javno razgrnitev in obravnavo.

4.2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4.2.1 Opis območja OPPN

Območje se nahaja v naselju Zrkovci v Mestni občini Maribor, v ulici Na gorci, krajevni cesti s šifro odseka 244381, na njeni zahodni strani. Zemljišče se v širšem območju nahaja med ulico Na gorci na vzhodni strani, med obstoječo enostanovanjsko pozidavo na severu in jugu ter kmetijskimi površinami na zahodni strani, kjer se v neposredni bližini nahaja kanal HE Zlatoličje. Območje leži v osrednjem delu naselja Zrkovci, kjer se nahajajo obstoječi objekti.

Večina zemljišča je pozidana, na njem se nahaja obstoječi poslovno proizvodni objekt, na preostalih prostih površinah pa njive in travniki.

Na parceli št. 819/6 se nahaja obstoječi poslovno proizvodni objekt maksimalnih tlorisnih gabaritov ca. 61.8 m x 27.5 m. Objekt je sestavljen iz več delov, ki so nastali v različnih časovnih obdobjih. Osnovnemu objektu starejšega obstoja, v katerem se nahajajo pretežno poslovni prostori, so bili pripojeni proizvodni prostori z večjim skladiščem surovin in končnih izdelkov. Osnovni (starejši) volumen je pravokotnega tlorisnega gabarita dimenzij ca. 35.8 m x 12.6 m s simetrično dvokapno streho.

Obravnavano območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele in dele parcel v k.o. Zrkovci (682): 825/13, 822/9, 819/6, 818/6, 825/14, 822/8, 818/5.

Velikost zemljišča je 7175 m².

4.3 UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

4.3.1 Umestitev predvidene ureditve v prostor

Obstoječi poslovni objekt leži v vzhodnem delu območja OPPN, kjer se nahaja glavni dostop na zemljišče z zunanjimi manipulativni površinami. Zemljišče je dolgo in ozko, edina možna širitev, dozidava se lahko vrši na zahodni strani območja, kjer je načrtovan prizidek k obstoječemu objektu, zunanjimi parkirišči pod nadstrešnico, nova dovozna cesta ter zunanja ureditev. Severozahodno od novega prizidka se načrtuje nov objekt s programom razvojnega centra.

Na zahodni strani območja se načrtuje nova ulica, povezovalna cesta, ki bo omogočala dovoze in dostope tudi na ostala stavna zemljišča med obstoječo pozidavo in kanalom HE Zlatoličje. Nova ulica bo potekala po zahodni strani območja urejanja in se bo na severu priključevala na ulico Med sadovnjaki, na jugu pa na ulico Ob kostanjih. V severozahodnem delu območja bo tako omogočala dovoz in dostop do parcele na kateri se načrtuje gradnja enostanovanjske stavbe.

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

4.4.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Zazidalna situacija

Načrtovana prostorska ureditev vsebuje:

- izgradnjo poslovno-proizvodnega objekta,
- izgradnjo nove ulice, povezovalne ceste,
- izgradnjo stanovanjske stavbe,
- izgradnjo celotne prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

Obstoječi poslovni objekt leži v vzhodnem delu območja, kjer se nahaja glavni dostop na zemljišče z zunanjimi manipulativni površinami. Dozidava k obstoječemu objektu se načrtuje na zahodni strani območja, kot prizidek, z ureditvijo zunanjih parkirišč pod nadstrešnico ter zunanja ureditev. Severozahodno od novega prizidka se načrtuje nov objekt s programom razvojnega centra.

Na zahodni strani območja se načrtuje nova ulica, povezovalna cesta, ki bo omogočala dovoze in dostope tudi na ostala stavna zemljišča med obstoječo pozidavo in kanalom HE Zlatoličje. Nova ulica bo potekala po zahodni strani območja urejanja in se bo na severu priključevala na ulico Med sadovnjaki, na jugu pa na ulico Ob kostanjih. V severozahodnem delu območja bo tako omogočala dovoz in dostop do parcele na kateri se načrtuje gradnja enostanovanjske stavbe.

V severozahodnem delu območja ob novi povezovalni cesti se načrtuje enostanovanjska stavba na lastni parceli, z zagotovljenim parkiranjem avtomobilov na lastni parceli, z vso potrebno zunanjo ureditvijo in komunalnimi in energetskimi priključki.

Pogoji glede vrste dopustih objektov in dejavnosti

- stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjska stavba,
- nestanovanjske stavbe:
 - poslovne in upravne stavbe
 - trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti,
- skladiščne stavbe,
- gradbeno inženirski objekti:
 - ceste,
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

Enostavni in nezahtevni objekti

- drugi gradbeni posegi
 - trajno reliefno preoblikovanje terena,
 - gradbeni posegi za opremo odprtih površin,
 - drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje,
- drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Dopustne dejavnosti

Namenska raba površin: območje stanovanj – območje etnoloških spomenikov

Na površinah območja stanovanj – območje etnoloških spomenikov se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja.

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, možne pa so tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- trgovska dejavnost na drobno za dnevno oskrbo,
- storitvene dejavnosti,
- dejavnosti družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

Pogoji glede vrste dopustnih gradenj in objektov na območju OPPN

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

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

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

Tipologija zazidave, tlorisni, višinski gabariti

Tipologija zazidave stavbe:

Poslovno – proizvodni objekt se načrtuje na območju obstoječega poslovnega obrata, objekta, do katerega se dostopa z ulice Na gorco. K obstoječemu objektu se na zahodni strani načrtuje prizidek z nadstrešnico v južnem in zahodnem delu ter nadstrešnico na severovzhodnem delu obstoječega objekta. Severozahodno od obstoječega objekta se načrtuje nov objekt – razvojni center, z nadstrešnico na zahodni strani. V prizidku in novem objektu se načrtujejo proizvodni, skladiščni, poslovni prostori, z raziskovalno - razvojnim programom.

Enostanovanjska stavba se načrtuje na severnem delu območja, na lastni parceli, z odstavo avtomobila na lastni parceli in dovozom do parcele z nove ulice, dovozne ceste.

Tlorisni gabariti stavb:

Tlorisni gabariti objekta in stavbe so razvidni iz kartografske situacije list št.4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji. V kartografskem delu je prikazana zasnova, kjer je prikazana tlorisna velikost objekta. Prikazan je načelni tloris objekta, možna je drugačna lega objektov, drugačnega tlorisa, oblike in velikosti, v okviru dopustnih odstopanj, opredeljenih v odloku. Zarisan je območje pozidave - gradbena meja, katere tloris objekta ne sme presegati. Črte gradbene meje ni dovoljeno presegati, objekt se je lahko dotika z zunanjo linijo fasade ali pa je od nje odmaknjen v notranjost. Natančni tlorisni gabariti objektov in stavb se določi v projektni dokumentaciji. Gradbeno mejo lahko presegajo nezahtevni in enostavni objekti.

Faktor izrabe zemljišč (FIZ) ne sme presegati 0,8.

Etažnost stavb:

Poslovno – proizvodni objekt, maksimalna etažnost prizidka pritličje in nadstropje (P+1), maksimalna etažnost novega objekta – razvojni center je pritličje in nadstropje (P+1), Enostanovanjska stavba, maksimalna etažnost je pritličje, nadstropje, mansarda (P+1+M).

Dostopi, vhodi in dovozi do objektov so zarisani načelno, natančneje se določijo v projektni dokumentaciji.

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidene zemljiške parcele.

Pri ureditvi okolja je dovoljena postavitev objektov in naprav (prezračevanje, hlajenje, gašenje požara...) za potrebe funkcioniranja objekta ter drugih objektov in vodov energetske in komunalne infrastrukture.

Poslovno-proizvodni objekt

Načrtujeta se nova objekta, eden kot prizidek obstoječemu, ki bo poslovno proizvodni objekt, tlorisno pravokotne oblike, etažnosti P+1 z ravno streho. Gre za ortogonalni volumen na katerega bosta na JZ stranici ter SV stranici »pripeta« nadstreška. Nadstreška se bosta oblikovno podrejala osnovnemu oz. glavnemu volumnu. Drugi objekt, je objekt razvojnega centra, tlorisne pravokotne oblike, etažnosti P+1 z ravno streho.

Zasnova poslovnega objekta je nastala na osnovi organizacije obstoječih objektov, orientacije, oblike parcele, topografije, pogledov v okolico ter želja in potreb investitorja. Načrtovana ureditev bo zaradi edine možnosti širitve objekta zavzemala JZ del parcele 819/6, parcelo 818/6 ter del parcele 818/5, vse k.o. Zrkovci. Posledično bo orientacija objekta jugozahodna. Vstopi v objekt bodo predvidoma trije in sicer servisni dostop preko tovarne rampe, glavni dostop v nov objekt v S delu predvidenega objekta ter servisni dostop v nadstropju preko zunanjega stopnišča.

Oblikovanje objekta bo sodobno z enovito fasado ter večjimi steklenimi površinami v nadstropju. Pritličje bo zaprtega tipa, preboji so predvideni zaradi zagotavljanja minimalne potrebne naravne svetlobe. Nadstreška se bosta oblikovno podrejala osnovnemu objektu.

Predvidena novogradnja se bo nahajala JZ od obstoječega objekta. V pritličju so predvideni proizvodni, skladiščni prostori. Glavni, servisni dostop do objekta bo omogočen preko potopljene tovarne rampe v JV delu objekta. Potopljena tovarna rampa bo deloma pokrita z nadstreškom.

Ob V stranici novogradnje se predvidi vzpostavitev zunanjih pokritih stopnic, ki bodo omogočale dostop uporabnikov do pisarniških prostorov v nadstropju.

Glavna vertikalna komunikacija z vstopnim delom se bo nahajala v S delu predvidenega objekta in bo omogočala dostop do upravnega dela v nadstropju. Ob vertikalnem jedru se v nadstropju predvidijo sanitarni, tehnični prostori ter čajna kuhinja. V nadaljevanju objekta proti J se prostor nadaljuje v veliko pisarno z več delovnimi postajami, ki so v osrednjem delu razmejen s steklenim kubusom (ki se lahko odpre) v katerem se nahaja pisarna direktorja ter sejna soba. Južni del objekta se predvidi za večjo teraso.

Razvojni center

Zasnova razvojnega centra je nastala na osnovi pozicije ter zasnove obstoječih objektov, orientacije, oblike parcele, topografije, pogledov v okolico ter želja in potreb investitorja. Novogradnja bo sledila linijski pozidavi predvidene dozidave ter tvorila enovito zaključeno linearno potezo vzdolž obravnavani parceli. Posledično bo orientacija objekta jugozahodna. Centralni vstop v objekt se predvidi ob stopnišču.

Oblikovanje objekta bo sodobno z enovito fasado ter večjimi steklenimi površinami v pritličju ter nadstropju. Nadstrešek se bo oblikovno podrejal osnovnemu objektu.

Predvidena novogradnja se bo nahajala v JZ delu parcele 822/9. V pritličju je predviden raziskovalno-razvojni prostor s spremljevalnim programom (komunikacije, sanitarije, ...) Vhodni del se nadaljuje v hodnik preko katerega je mogoč dostop do vertikalnih komunikacij, sanitarij ter osrednjega prostora razvojnega centra. V nadstropju so predvidene sanitarije, čajna kuhinja, sejna soba ter pisarne odprtega tipa.

JZ od objekta je predvideno parkirišče za zaposlene ter obiskovalce, ki bo dostopno preko obstoječega poslovnega dvorišča z ulice Na gorci, kasneje po izvedbi nove ulice, dovozne ceste pa se omogočil dostop tudi s te ulice za zaposlene v novem objektu. Omogoči se povezava novih prometnih površin z obstoječimi. JZ del parcele 818/6 se predvidi kot zelena cona (zatravljene površine z grmovnicami in ambientalnimi drevesi).

Kompozicija ustvarja tri večje zunanje površine:

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

Pogoji za oblikovanje objektov

Fasade stavb so zasnovane kot kombinacija več tipov fasad (prezračevalna fasada iz kompaktnih plošč, panelna fasada, zastekljena fasada, kontaktna fasada...). Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih, sivih in/ali pastelnih barv. Vsiljive, izstopajoče in kričeče barve niso dovoljene.

Strehe so lahko ravne (lahko so tudi pohodne, zelene..), enokapne (v kolikor so skrite za obrobo-atiko in imajo izgled ravne strehe), dvokapne ali večkapne. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitvev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Na nadstrešnicah in garažah je streha ravna (lahko pohodna) ali v podaljšku strešine stanovanjske stavbe. Barva kritine je črna, siva do grafitno sive, rjave, rdeče ali opečne barve in nerefleksivne.

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

Pogoji za ureditev zunanjih površin

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

Zemljiška - gradbena parcela

Zemljiška – gradbena parcela poslovno-proizvodnega objekta z vso potrebno zunanjo ureditvijo: 818/6, 819/6, 822/9 vse k.o. 682 – Zrkovci.

Zemljiška – gradbena parcela nove ulice, povezovalne ceste: 825/14, 822/8, 818/5 k.o. 682 – Zrkovci.

Zemljiška – gradbena parcela stanovanjske stavbe: 825/13 k.o. 682 – Zrkovci.

Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

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

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

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

4.5.1 Prometna ureditev

Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznimi rešenimi odvodnjavanjem padavinskih voda, ter dimenzionirane za prevoz z tovornimi vozili.

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

Pešci in kolesarji

Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen dostop po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih in manipulativnih površin znotraj območja OPPN. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

Priključevanje na javno cestno omrežje

Območje OPPN leži ob obstoječi ulici Na Gorci, krajevni cesti 244381. Z ulice Na Gorco je omogočen dovoz in dostop do obstoječega poslovnega objekta in omogoča dovoz tudi za potrebe prizidka in novega objekta.

Do novo predvidene stanovanjske stavbe se načrtuje dovoz z nove ulice, dovozne ceste v zahodnem delu območja OPPN, ki se na severnem delu priključuje na ulico Med sadovnjaki. Ulica predstavlja del celovite cestne povezave za dostope do sosednjih zemljišč in povezavo med ulicama Med sadovnjaki in Ob kostanjih. Ulica ni predmet urejanja, zagotovljen je samo koridor.

Nova ulica, dovozna cesta je načrtovana v gabaritu širine 6,00 m in dolžine 104 m ter se v severnem delu priključuje na ulico Med sadovnjaki, na južnem delu pa omogoča povezavo do ulice Ob kostanjih. V predmetnem OPPN se opredeli samo del ulice v območju. Celovita izvedba ulice je odvisna od ureditve lastniških razmer na območju in od faznosti začetka pozidave širšega območja. Izvedba tega dela ulice tudi ni pogoj za izvedbo načrtovanih gradenj.

Po izgradnji ulice na njej ne bo dovoljen promet tovornih vozil, razen za potrebe intervencije in komunalnih storitev.

Nova ulica, povezovalna cesta

Na zahodni strani območja se načrtuje nova ulica, povezovalna cesta, ki bo omogočala dovoze in dostope tudi na ostala stavna zemljišča med obstoječo pozidavo in kanalom HE Zlatoličje. Nova ulica bo potekala po zahodni strani območja urejanja in se bo na severu priključevala na ulico Med sadovnjaki, na jugu pa na ulico Ob kostanjih. V severozahodnem delu območja bo tako omogočala dovoz in dostop do parcele na kateri se načrtuje gradnja enostanovanjske stavbe.

Gabarit za ureditev nove povezovalne ceste je širok 6,00 m.

Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil

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

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

Mirujoči promet

Parkiranje za zaposlene poslovno proizvodnega objekta se načrtuje na zunanjem parkirišču na zahodni strani območja in obstoječih parkirnih in manipulativnih površinah.

Parkiranje osebnih vozil za stanovanjsko stavbo je načrtovan na lastni parceli, zagotoviti je potrebno 2 PM.

Potrebno število parkirnih mest se določi skladno s tabelo 19. člena Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za naselje Maribor-Zrkovci -S 52/2 (MUV, št. 7/01, 16/07, 6/12 (popr.), 7/14, 1/18)) v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti, kjer velja izračun potrebnih parkirnih mest za stanovanjske stavbe:

- za stanovanje/stanovanjsko stavbo: 2PM/stanovanjsko enoto+10% za obiskovalce.

Izračun potrebnih parkirnih mest za program:

- pisarniški/upravni prostori: 1 PM / 30 m² neto tlorisne površine,
- obrtni, industrijski obrati: 1 PM/50 m² neto površine ali 1 PM/3 zaposlene
- skladišča, depoji, trgovina na debelo, razstavni in prodajni prostori 1 PM/80 m² neto površina ali 1 PM/3 zaposlene

Javni potniški promet

Javni prevoz, mestni avtobus je zagotovljen v radiju 125 m na ulici Ob kostanjih.

4.5.2 Zasnova projektnih rešitev komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture

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

Splošni pogoji

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

Vodovodno omrežje

Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Ulici med sadovnjaki in Na gorci z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravjalca. Poslovni objekt se napaja preko obstoječega priključka. Za potrebe stanovanjskega objekta se zgradi ustrezen vodovodni priključek iz obstoječega vodovoda v Ulici Med sadovnjaki.

V koridorju predvidene ceste je potrebno zagotoviti prostor za širitev vodovodnega omrežja z navezavo na obstoječi vodovod PEHD DN 90

Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja.

Odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod

Na območju OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje v ulicah Med sadovnjaki in Na gorco, na katerega je možna priključitev predvidenih objektov.

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

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

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

Elektroenergetska infrastruktura

Na območju se nahajajo obstoječi elektroenergetski vodi, ki se po potrebi prestavijo ali zaščitijo.

Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravjalca. Poslovni objekt se napaja preko obstoječega priključka. Stanovanjski objekt se napaja preko predvidenega NN priključka.

Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravjalca in veljavnimi tehničnimi smernicami in predpisi s področja oskrbe z električno energijo.

TK in druga kabela omrežja Na območju OPPN in v neposredni bližini se nahajajo obstoječi TK IN KTV vodi. Priključno mesto za TK kanalizacijo je pri objektu Na gorci 58, priključno mesto za KTV omrežje je v križišču ulic Na gorci in Med sadovnjaki

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

Plinovod

Na območju OPPN in v njegovi bližini se ne nahaja plinovodno omrežje

Ogrevanje in hlajenje

Ogrevanje, hlajenje, prezračevanje bo urejeno v sklopu ureditve načrtovane stavbe.

Dopustna je uporaba zemeljskega plina ali obnovljivih virov - biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.

Pri projektiranju in gradnji nove stavbe se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.

Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi.

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

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

Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno zakonodajo se obravnava območje nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.

Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.

Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.

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

Varstvo pred onesnaženjem zraka

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

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

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

Poskrbi se za:

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

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

Podnebne spremembe, samooskrba

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

Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj ustreza ravnim pogojem na mikro lokaciji in izboru domorodnih in medovitih vrst.

Zaščita pred onesnaževanjem podtalnice

Območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij.

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

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

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

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

Odpadki

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

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

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

Varstvo naravne dediščine

Območje OPPN za območje enote urejanja prostora del območja SZ Zrkovci – jugovzhodno od ulice Na Gorco sega v ekološko pomembno območje Drava – spodnja (ev.št. 41500), na lokaciji posega ni evidentiranih naravnih vrednot.

Ocenjuje se, da plan ne bo pomembno vplival na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

Varstvo kulturne dediščine

Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;

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

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

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,

nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,

nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter

nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

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

Varstvo pred požarom:

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

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število 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.

Upravljalavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

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

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

4.8 DOPUSTNA ODPSTOPANJA

Odstopanja glede novogradnji

Natančni tlorisni gabarit objektov in stavbe (oblika, velikost) se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta, stavbe se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh, bližje parcelni meji pa samo s soglasjem lastnika sosednje parcele. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene.

Maksimalni višinski gabarit objektov in stavbe se lahko presega za ureditev strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitve tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav, ograje....

Odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije

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

4.9 OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

Obveznosti investitorjev

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

Obveznosti izvajalcev

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

5. POVZETEK ZA JAVNOST