

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR

- dopolnjen osnutek -

NAROČNIK: **MESTNA OBČINA MARIBOR**
Sektor za urejanje prostora
Grajska ulica 7
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 119. člena v povezavi s 111. 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 URBANI CENTER TEZNO 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: 2021/OPPN-028

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA (ID) PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV: 2509

DATUM: FEBRUAR 2022

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.,
Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.
Zdenka LEŠNIK, geod.teh.

PRIPRAVA IDEJNE ZASNOVE ARHITEKTURE:

Uroš Lobnik, univ. dipl. inž. arh.
David Mišič, univ. dipl. inž. arh.
Žiga Kreševič, univ. dipl. inž. arh.
Sašo Žolek, mag. inž. arh.
Goran Piršič, dipl. inž. arh. (UN)
Davor Fistrič, dipl. inž. arh. (UN)
Maja Žalik, dipl. inž. arh. (UN)

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 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. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
6. 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.

2021/OPPN-028

(številka projekta)

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

(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Maribor, FEBRUAR 2022

(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

**DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM
NAČRTU ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR**

Na podlagi 119. člena v povezavi s 111. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/14 in 12/2019) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor

(dopolnjen osnutek)

I. SPLOŠNE DOLOČBE (UVODNE DOLOČBE)

1. člen
(splošno)

(1) Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za Urbani center Tezno, ki se nahaja vzhodno od OŠ Martina Konšaka, zahodno od Ulice heroja Nandeta in severno od Prekmurske ulice ter južno do roba Stražunskega gozda (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2021/OPPN-028.

(2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2509.

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

(1) S tem OPPN se načrtuje gradnja objekta namenjenega zdravstveni oskrbi, objekta Urbanega centra Tezno, v katerem se zagotovijo predvsem prostori za sedež mestne četrti (MČ) Tezno, knjižnico, večnamensko dvorano. Načrtuje se ureditev športnih igrišč, parkovnih, urbanih, zelenih površin ter skupne parkirne površine. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

3. člen
(vsebina in sestavni del OPPN)

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja za Urbani center Tezno, ki se nahaja vzhodno od OŠ Martina Konšaka, zahodno od Ulice heroja Nandeta in severno od Prekmurske ulice ter južno do roba Stražunskega gozda (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.

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

Priloge:

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

II. OBMOČJE OPPN

4. člen

(opis območja)

(1) Območje se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konšak, na severni strani se nahaja Stražunski gozd.

(2) Območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega lastniške parcele ali dele parcel v k.o. Tezno (680) s parcelnimi številkami: 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240.

Velikost območja OPPN je 20 610 m².

5. člen

(namenska raba območja)

(1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

(2) Podrobna namenska raba je določena v grafičnem delu odloka - ureditvena situacija.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

6. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Obravnavano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor in je del mestne četrti Tezno. Nahaja se severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konška, na severni strani se nahaja Stražunski gozd.

(2) Teren na območju je dokaj raven, zemljišče je nepozidano, v jugozahodnem delu so obstoječi vrtički. Dovozi so mogoči preko obeh omenjenih ulic.

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 in nadzidavo
- rekonstrukcija
- 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 ali deli objektov v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov:

- nestanovanjske stavbe:
 - gostinske stavbe,
 - poslovne in upravne stavbe
 - trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti,
 - garažne stavbe,
 - stavbe splošnega družbenega pomena,
- gradbeno inženirski objekti:
 - objekti za šport, rekreacijo in prosti čas ,
 - ceste,
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
 - drugi gradbeni inženirski objekti

(2) Dovoljene dejavnosti izhajajo iz dopustnih objektov.

9. člen

(enostavni in nezahtevni objekti)

Za potrebe gradnje enostavnih in nezahtevnih objektih je potrebno pridobiti mnenje Sektorja za urejanje prostora - MOM o sprejemljivosti načrtovanega posega v prostor.

10. člen

(zazidalna zasnova)

(1) Na južni strani območja OPPN ob Prekmurski ulici je predvidena gradnja objekta za potrebe knjižnice in mestne četrti Tezno (objekt 1) z manjšo prireditveno dvorano. V objektu se predvidijo tudi prostori za delovanje društev. Na pripadajočih zunanjih površinah se uredijo otroško igrišče, manjši park ter skupne urbane površine. Dovoz je urejen iz Prekmurske ulice, parkirišča so organizirana na skupnem parkirišču na severovzhodnem delu območja OPPN.

(2) Predviden objekt zdravstvenega doma (objekt 2) je lociran v osrednjem delu območja OPPN. Ob osnovni dejavnosti zdravstvenega doma je predvidena tudi umestitev različnih spremljajočih dejavnosti. Dovoz do objekta je iz vzhodne strani iz Prekmurske ulice. Načrtovana je podzemna garaža z uvozom in izvozom preko skupne klančine v severovzhodnem delu objekta. Parkirišča se uredijo delno v kletni etaži, delno pa na skupnih parkiriščih ob ulici heroja Nandeta na severnem delu območja OPPN.

(3) Na severu območja OPPN je predvidena ureditev športnih igrišč. Uredijo se igrišča za različne športe, tribuna za gledalce in ostale potrebne ureditve. Natančen program športnih igrišč in spremljajočih prostorov se opredeli v projektni dokumentaciji.

(4) Vzhodno od načrtovanih objektov ter do športnega igrišča in parkirišč na prostem je speljana večnamenska prometna os razvidna v grafičnem delu.

11. člen

(tipologija zazidave, višinski, tlorisni gabariti)

(1) Tipologija zazidave stavb in etažnost:

Predvidena je izgradnja dveh prostoječih stavb, stavbe za urbani center Tezno ter stavbe za zdravstveno oskrbo.

Stavba (1) za urbani center Tezno je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1).

Stavba (2) za zdravstveno oskrbo je etažnosti klet, pritličje, tri nadstropja (K+P+3). Stavba je sestavljena iz treh lamel z orientacijo vzhod - zahod, med katere sta umeščena dva vzdolžna atrija.

Preseganje višinskih gabaritov stavb je možna le za postavitev strojne opreme in dostopa na streho (dvigala, klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...).

Stavbe so lahko tudi nižjih etažnosti.

(2) Tlorisni gabarit stavbe:

Tlorisni gabariti stavb so razvidni iz kartografske situacije list št.4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji.

Stavba mestne četrti Tezno s knjižnico (objekt št. 1 v kartografskem delu): osnovni tlorisni gabarit je 28,0 m x 29,0 m.

Stavba zdravstvenega doma (objekt št. 2 v kartografskem delu): osnovni tlorisni gabarit je 52,0 m x 55,0 m.

Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. Tlorisi stavb se lahko poljubno pomikajo znotraj gradbene meje, ki je označena v kartografskem delu, pri čem je gradbena meja meja, ki je objekti ne smejo presegati in je v kartografskem delu označena kot črtkana linija. Dopustna odstopanja so podana v 41. členu tega odloka.

Tloris kleti se umešča znotraj gradbene meje. Tlorisna velikost kletne etaže se opredeli v projektni dokumentaciji, prav tako dovozi in dostopi do nje. Klet med posameznima objektoma je lahko tudi povezana.

(3) Ureditev športnih igrišč na prostem je prikazana načelno, natančen program in lokacija igrišč ter spremljajočih prostorov se opredeli v projektni dokumentaciji.

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

12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Strehe stavb so ravne. Dopustna je izvedba pohodne strehe, predvidena je izvedba zelene strehe v celoti ali delno. Dopustna je postavitev sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preučiti se postavitev teh v kombinaciji z zeleno streho.

13. 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.

(2) Severno od stavbe knjižnice so načrtovane zelene površine z otroškim igriščem, zasaditvijo dreves in grmovnic, sprehajalnimi potmi, klopami ...

(3) Ob severnem robu območja OPPN, ki poteka po meji zavarovanega območja, se zasaди pas lesne zarasti lokalno značilnih samoniklih vrst grmovja in drevja v obliki gozdnega roba. Z zasaditvijo pasu lesne zarasti ob severnem robu OPPN, se bo nadomestil del habitata, ki bo z ureditvami OPPN poslabšan.

(4) Ob vzhodnem robu območja OPPN, kjer območje posega omejuje Ulica heroja Nandeta se ohrani celotni pas lesne zarasti izven površin predvidenega parkirišča.

14. člen

(zemljiška - gradbena parcela)

- (1) Zemljiška – gradbena parcela stavbe MČ Tezno in knjižnice je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 232, 234, 235 k.o. Tezno.
- (2) Zemljiška – gradbena parcela objekta zdravstvenega doma je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 232, 234, 235 k.o. Tezno.
- (3) Zemljiška – gradbena parcela zunanjega skupnega parkirišča je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 236, 238, 239, 240 k.o. Tezno.
- (4) Zemljiška – gradbena parcela športnega igrišča je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 231/1 in 233 k.o. Tezno.

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

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

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE

16. člen

(splošni pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji za ureditev prometa:

- (1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.
- (2) Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno 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.
- (4) Pločniki so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo robnikov.
- (5) Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu.
- (6) Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

17. člen

(pešci in kolesarji)

- (1) Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih in manipulativnih površin znotraj območja OPPN.
- (2) Ob ulici Heroja Nandeta se na odseku od križišča s Prekmursko ulico do predvidenega uvoza zgradi pločnik v dolžini cca 100m.
- (3) Prostor za kolesa se nahajajo v pritličju zdravstvenega objekta. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

18. člen

(priključevanje na javno cestno omrežje)

- (1) Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja. Na območje načrtovanih ureditev se predvideva prometni priključek na Prekmurski ulici, kjer je ob vzhodni

meji območja OPPN načrtovana večnamenska prometna os, v obliki dovozne ceste do zdravstvene postaje, kletne etaže-garaže pod njo in parkirišča na prostem v vzhodnem delu območja OPPN.

(2) Večnamenska prometna os je širine 5,00 m in je načrtovana v takšni obliki, da je namenjena kolesarjem, avtomobilom ter reševalnim vozilom. Preko nje je urejen dovoz v kletno etažo garažo, ki se nahaja severno od objekta zdravstvene postaje, prav tako omogoča dovoz do parkirišča na prostem v severovzhodnem delu območja. Ob osi je speljana tudi pešpot, vzdolž nje so urejena parkirna mesta za gibalno ovirane in taksi službo.

(3) Na območju priključka na Prekmursko ulico do objekta mestne četrti je potrebno ustrezno prilagoditi obstoječe avtobusno postajališče. Priključek se lahko izvede kot križišče ali križišče.

(4) Preko načrtovanega prometnega priključka na parcelo in parkirišče je predviden tudi dostop za interventna vozila.

19. člen

(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

(1) Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega in načrtovanega cestnega omrežja.

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

20. člen

(mirujoči promet)

(1) Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji. Pri določitvi je potrebno upoštevati tabelo:

DEJAVNOSTI	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
1. PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI	
PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI - SPLOŠNO	1 PM / 30 m ² neto površine
UPRAVNI PISARNIŠKI PROSTORI S ŠTEVILNIM OBISKOM	1 PM / 20 m ² neto površine
2. PRODAJNI PROSTORI	
TRGOVINE IN TRGOVSKE HIŠE	1 PM / 30 m ² prodajne površine - najmanj 2 PM
3. PRIREDITVENI PROSTORI	
GLEDALIŠČA, KONCERTNE DVORANE, VEČNAMENSKE DVORANE	1 PM / 5 sedežev + 1PM / 2,5 zaposlenih
4. GOSTILNE IN PRENOČIŠČA	
GOSTILNE LOKALNEGA ZNAČAJA	1 PM / 8 sedežev
5. ZDRAVSTVENE USTANOVE	
ZDRAVSTVENI DOMOVI - SPLOŠNO	1 PM / 30 m ² neto površine
MANJŠI ZDRAVSTVENI DOMOVI IN AMBULANTE	1 PM / 2 zaposlena + 1 PM / 30 m ² neto površine, najmanj 3 PM

(2) Vzhodna večnamenska prometna os, ki poteka vzdolž zdravstvene postaje do športnega parka oz. parkirišča vzhodno od njega, je členjena na skupno prometno površino in je namenjena kolesarjem, osebnim avtomobilom ter reševalnim vozilom.

Vzhodna os se v južnem delu priključuje na Prekmursko ulico, v osrednjem delu pa omogoča dovoz na parkirišče.

(3) Na načrtovanem parkirišču je predvidenih 120 PM, ki so namenjena obiskovalcem zdravstvene postaje in centra mestne četrti Tezno. Parkirišče je zasnovano v slogu parkovnega parkirišča (izdatno senčenje z drevesi).

(4) V kleti zdravstvene postaje se nahaja garaža s 57 parkirnimi mesti za zaposlene. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severni strani objekta, preko klančine, z vzhodne, večnamenske prometne osi, ki se na južnem delu priključuje na Prekmursko ulico.

(5) Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb. Na parkiriščih je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za invalide ter PM za električna vozila s polnilnico (1 PM /30 PM).

21. člen

(javni potniški promet)

Javni prevoz, mestni avtobus je zagotovljen na Ptujski cesti.

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV KOMUNALNE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

22. člen

(splošni pogoji za komunalno urejanje)

(1) Splošni pogoji:

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

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

23. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Prekmurski ulici in Ulici heroja Nandeta z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravljalca. Za potrebe objektov se zgradi novo vodovodno omrežje v dostopnih cestah.

(2) Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja. Dograditev hidrantnega omrežja se izvede na podlagi ugotovitev požarne študije.

24. člen

(odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod)

(1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje na Prekmurski in Ulici heroja Nandeta na vzhodni strani. Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje.

(2) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.

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

(4) 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.

(5) 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.

25. člen

(elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava)

(1) Na območju se nahajajo obstoječi SN in NN elektro vodi v upravljanju Elektro Maribor. Vse obstoječe vode je potrebno predhodno zakoličiti, določiti njihovo natančno lego. Vsa dela v njihovi bližini se lahko izvajajo izključno pod pogoji in pod nadzorom upravljalca. Obstoječi vodi se po potrebi zaščitijo ali prestavijo.

(2) Tehnični pogoji za priključitev predvidenega objekta v distribucijsko omrežje:

- zgraditi nova transformatorsko postajo TP 20/0,4 kV ustrezne izvedbe in moči ter jo vključiti v 20 kV omrežje,
- pridobiti ustrezno lokacijo in projektno dokumentacijo za izgradnjo TP in njeno vključitev v 20 kV omrežje;
- zgraditi nove nizkonapetostne kabselske priključke iz predvidene transformatorske postaje do novih razdelilnih omaric predvidenih objektov, traso predvidenih NN razvodov določiti v sodelovanju z upravljavcem.

(3) Pri izvedbi javne razsvetljave upoštevati, da je območje v mirnem in ob gozdnem okolju. Premočna in neprimerna razsvetljava (bela svetloba) je moteča za prostoživeče živali, zato naj bo javna razsvetljava čim bolj diskretna.

26. člen

(elektronsko komunikacijsko omrežje)

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

(2) Priključna točka za predvideno pozidavo je KJ 137 v Ulici heroja Nandeta iz katerega se položijo ustrezne PE cevi do posameznih objektov.

27. člen

(plinovod)

(1) V primeru potrebe po oskrbi s plinom se zgradi sekundarno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod v Prekmurski ulici.

28. člen

(ogrevanje in hlajenje)

1) Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi. Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preuči se postavitve teh v kombinaciji z zeleno streho.

2) Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje.

(3) Dopustno je ogrevanje na toplotne črpalke različnih tipov. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor-geosonda), bo treba za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti:

- Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

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

29. 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.

30. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Ugotavljamo, 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 III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Skladno z uredbo je potrebno upoštevati določila:

- 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.

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

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

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

31. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) V skladu z veljavnim Odlokom o načrtu za kakovost zunanjega zraka za aglomeracijo Maribor je glede na onesnaženje z delci PM10 celotno območje Mestne občine Maribor razvrščeno v I. območje onesnaženosti, zato zanj velja Načrt o kakovosti zunanjega zraka s svojimi ukrepi. Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja, emisij delcev v zrak ter pripadajoče načrte in operativne programe za kakovost zunanjega zraka.

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

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

(3) 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.

32. 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) Za blaženje podnebnih sprememb se naj upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje TGP glede na nacionalne in občinske programe varstva okolja in energetske podnebne načrte) in trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles, ozelenitev parkirišč, vodoprepustne površine,...).

(3) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikrolokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst.

(4) Vsi ukrepi so nujni zaradi izravnave bilanc zelenih površin in blažitev posledic podnebnih sprememb.

33. člen

(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

(1) Območje OPPN leži izven vodovarstvenem območju.

(2) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

(3) Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe objekta, parkirišča, ceste...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriterno 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) 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.

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

(7) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor-geosonda), bo treba za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti:

- Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

34. 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. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.

(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.

35. člen

(varovanje gozda)

1. Območje OPPN mora biti skladno z območjem osnovne namenske rabe to je s stavbnimi zemljišči, oziroma s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, (MUV st. 17/2021), z dne 4.8.2021, in meri 14.473 m². Območje OPPN ne sme vsebovati zemljišč, katerim je določena namenska raba gozdno zemljišče.

2. Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 10 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN, vsaj 1 m.

3. Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.

4. Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.

36. člen (varovanje naravnih vrednot)

- (1) Na območjih strnjene poselitve se biotska raznovrstnost ohranja tako, da se:
- omogoča povezanost habitatov na območjih strnjene poselitve z naravo zunaj teh območij, če je to tehnično izvedljivo in ne zahteva nesorazmernih stroškov,
 - ohranjajo zelene površine, drevesa, skupine dreves, stoječe in tekoče vode in drugi življenjski prostori,
 - ob gradnji objektov in naprav uporabljajo takšne tehnične rešitve, ki niso past ali ovira za živali oziroma se po gradnji, če se kot take izkažejo, z dodatnimi ukrepi odpravljajo.
- (2) Območje OPPN meji na zavarovano območje Stražun — gozd naravni spomenik (IŠ 688), ki je zavarovano z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (Uradni vestnik občin Dravograd, Maribor, Pesnica, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše, številka 17/92) in na območje naravne vrednote Stražun 1 (IŠ 6458), določene s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19). Za ohranitev bistvenih značilnosti, zaradi katerih je območje zavarovano, se upoštevajo naslednji pogoji:
- ob severnem robu območja OPPN, ki poteka po meji zavarovanega območja, se zasadi pas lesne zarasti lokalno značilnih samoniklih vrst grmovja in drevja v obliki gozdnega roba, da se ohrani stanje prehranjevalnega habitata netopirjev. Netopirji se prehranjujejo z žuželkami, številne vrste teh žuželk pa živijo v drevju in grmovju. Z zasaditvijo pasu lesne zarasti ob severnem robu OPPN, se bo nadomestil del habitata, ki bo z ureditvami OPPN poslabšan;
 - ob vzhodnem robu območja OPPN, kjer območje posega omejuje Ulica heroja Nandeta se ohrani celotni pas lesne zarasti izven površin predvidenega parkirišča;
 - za umetno osvetljevanje naj bo predvideno minimalno potrebno število svetil, ki iz varnostnih razlogov zagotavljajo zadostno osvetljenost površin. Uporabijo se čim nižja svetila, ki omogočajo optimalno in zadostno osvetljenost prostora in ne osvetljujejo neba in okolice. Ob upoštevanju ostalih zahtev Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13) se uporabijo žarnice z nizkim sevanjem UV svetlobe. S tem se prepreči prekomerno privabljanje žuželk in posledični upad njihovih populacij zaradi efekta ekološke pasti ter s tem poslabšanje prehranjevalnega habitata netopirjev;
 - fasad objektov se ne razsvetljuje;
 - razsvetljava mora biti vezana na senzorje gibanja, na tak način, da se svetila vklopljajo le ob prisotnosti ljudi;
 - v umetnih svetilih se uporabi svetilke oranžni (amber) LED ali beli LED s filtrom, ki ne prepušča;
 - modre svetlobe pod 500 nm. Bela svetloba (4000 K) zaradi visokega deleža modre barve močno onesnažuje;
 - nebo in privlači žuželke ter lahko zaradi efekta ekološke pasti bistveno vpliva na kakovost habitata netopirjev;
 - izvedejo se svetilke z 0 % sevanja v nebo, da se zmanjša bleščanje in prepreči svetenje nad vodoravnico;
 - razsvetljava športnih igrišč je treba izklopiti najpozneje do 22:00 ali najpozneje eno uro po koncu športne ali druge prireditve;
 - vsa zemeljska dela se izvedejo na način, da se prepreči vnos in razširjanje tujerodnih invazivnih vrst, saj le - te povzročijo spremembo rastlinske združbe in spremembo kakovosti habitata živalskih vrst, s tem pa je ogrožen namen zavarovanja območja. Iz istega razloga se tudi za parkovno ureditev ne uporabijo tujerodne invazivne vrste.

37. člen *(varstvo kulturne dediščine)*

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.
- (2) Na celotnem območju urejanja veljajo splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin, ki naj se smiselno vključijo v prostorski akt:
- strokovni nadzor nad posegi
- 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 arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline 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. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

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

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

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
 - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

Varstvo pred požarom:

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:
- da je ob požaru na voljo zadostno število 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 potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

(3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. 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. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

39. člen

(etape)

(1) Izgradnja objektov in ureditve načrtovane z OPPN se lahko izvajajo v več časovno neodvisnih etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvami.

IX. DOPUSTNA Odstopanja

41. člen

(odstopanja glede novogradenj)

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

(2) Znotraj gradbene meje so zarisani načelni tlorisi stavb. Tlorisi stavb se lahko premikajo znotraj gradbene meje poljubno, presegati je ne smejo, lahko se je dotikajo. Preseganje gradbene meje je dovoljeno samo s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, balkoni, loggie, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno.

42. člen

(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

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

X. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

43. člen

(obveznosti investitorjev)

(1) Pri pripravi projektno dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

44. 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.

XI. 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.

45. 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

46. člen

(občinski prostorski akti)

(1) Z dnem uveljavitve tega akta na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor (MUV št. 19, dne 18.9.2018).

47. 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 Koroška vrata in na spletni strani www.maribor.si.

48. člen

(začetek veljavnosti)

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

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

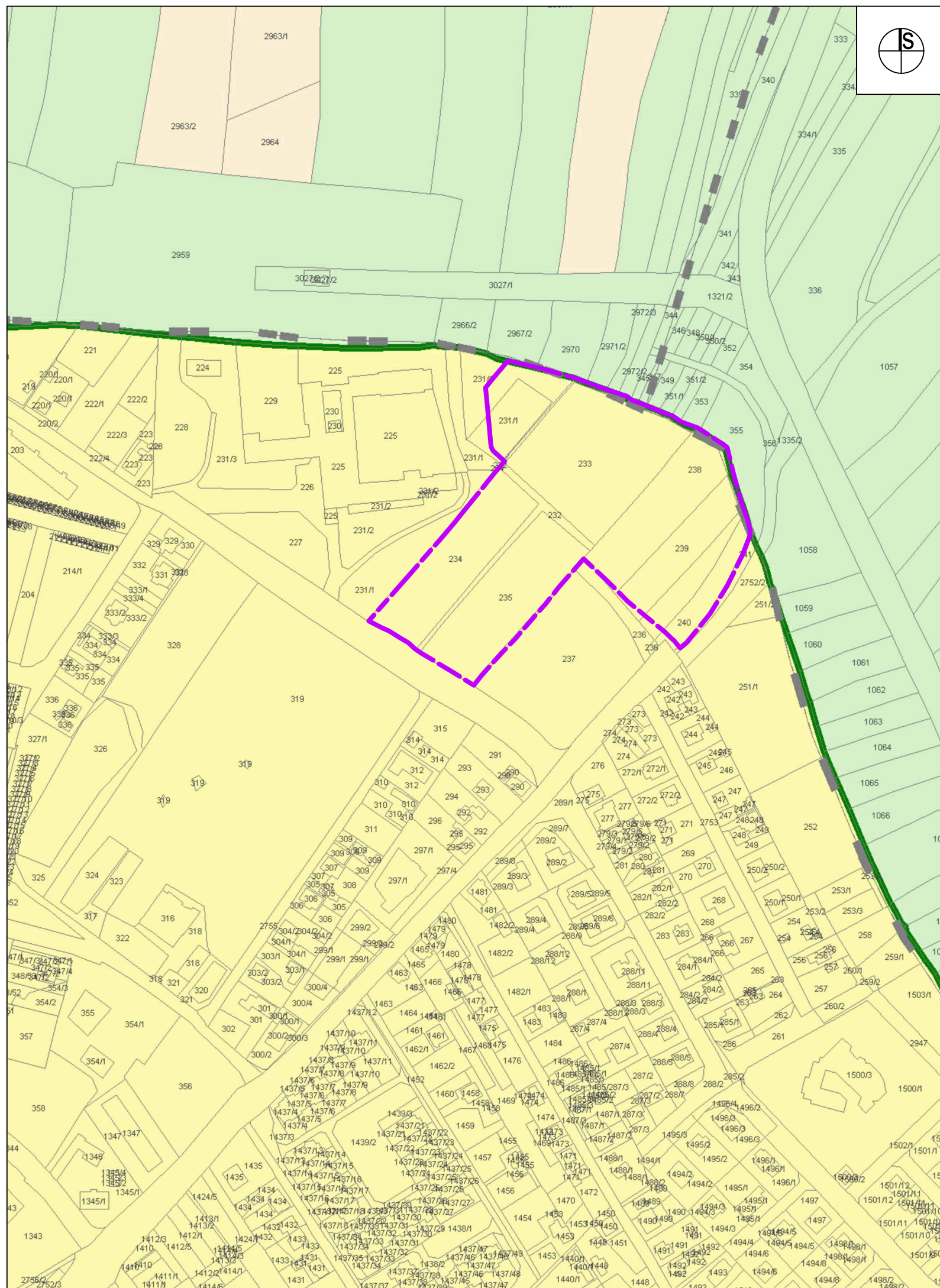
4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

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:

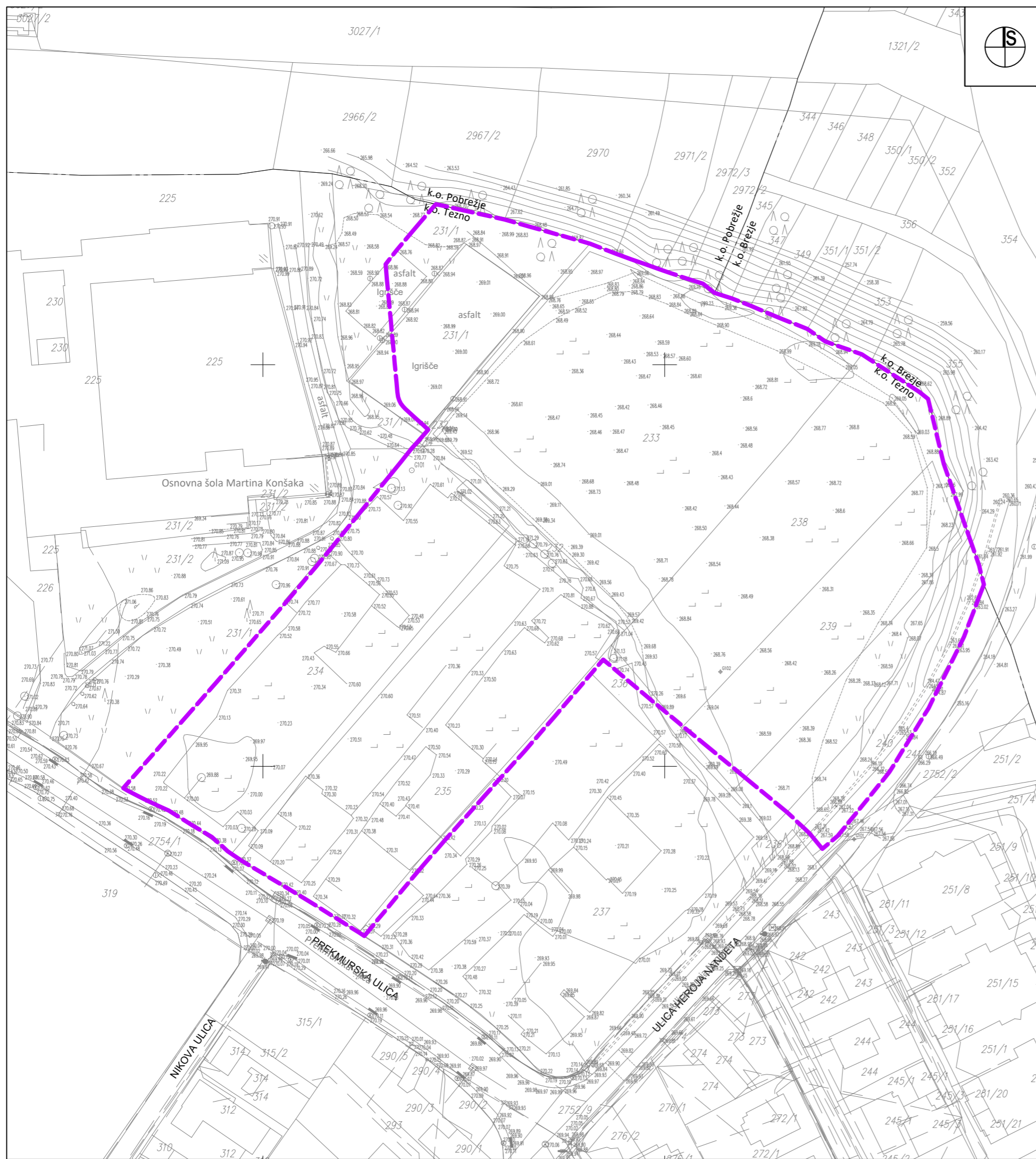
 MEJA OBMOČJA OPPN

-  območja kmetijskih zemljišč
-  območja varstva najboljših kmetijskih zemljišč
-  OBMOČJA GOZDOV
-  OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA
-  MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA ZA POSELITEV
-  STAVBNA ZEMLJIŠČA IZVEN UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV
-  STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU PROMETNE IN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
-  NAMENSKA RABA PROSTORA ZNOTRAJ UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV
-  stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja
-  stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo
-  površine za šport in rekreacijo znotraj UON - golf igrišče
-  območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve
-  območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve
-  območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve
-  območja vodnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve
-  VARSTVENI PASOVI ZA ZAVAROVANJE ZALOG PITNE VODE
-  I. najozji varstveni pas
-  II. ožji varstveni pas
-  III. širši varstveni pas
-  IV. vplivni varstveni pas
-  200M območje 200 m od objekta za zajem vode
-  PRV območje posebnega režima varovanja
-  VAROVANJE NARAVNIH VREDNOT IN KULTURNE DEDIŠČINE
-  N8 10 območje naravne vrednote oz. naravnih spomenikov
-  območje kulturne dediščine
-  POMEMBNEJŠI INFRASTRUKTURNI VODI IN VAROVALNI PASOVI
-  DV 110KV daljnovid 110kV, daljnovid 380kV
-  DV 35KV daljnovid 35kV
-  plinovod
-  ožji varovalni pas plinovoda


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




PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz namenske rabe prostora IZSEK IZ GRAFIČNIH PRILOG KARTOGRAFSKEGA DELA PROSTORSKEGA PLANA
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 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:	2021/OPPN-028
DATUM PROJEKTA:	FEBRUAR 2022
MERILO:	1 : 2500
ŠT. LISTA:	1.1



LEGENDA:

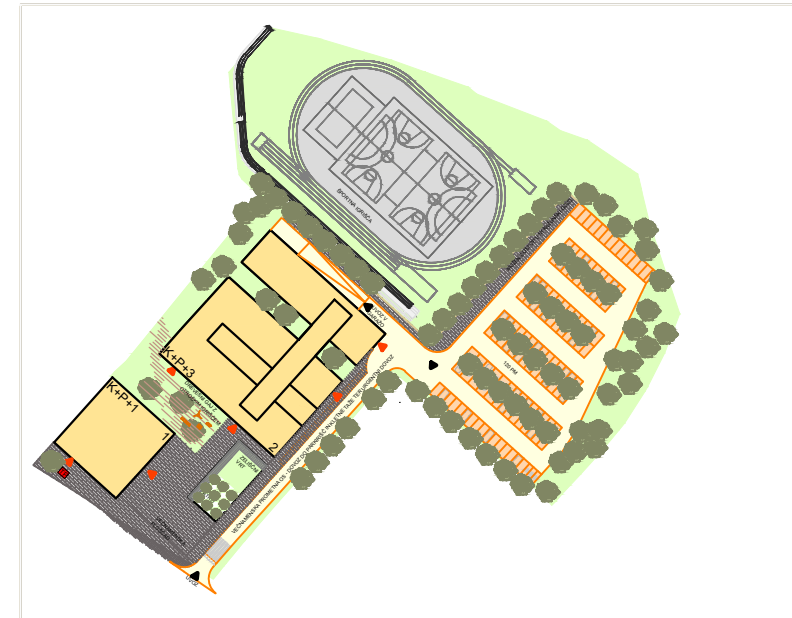
 MEJA OBMOČJA OPPN

 <p>URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor</p>	
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNEJN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel OBMOČJE OPPN Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 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:	2021/OPPN-028
DATUM PROJEKTA:	FEBRUAR 2022
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	2.1



LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA OPPN



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

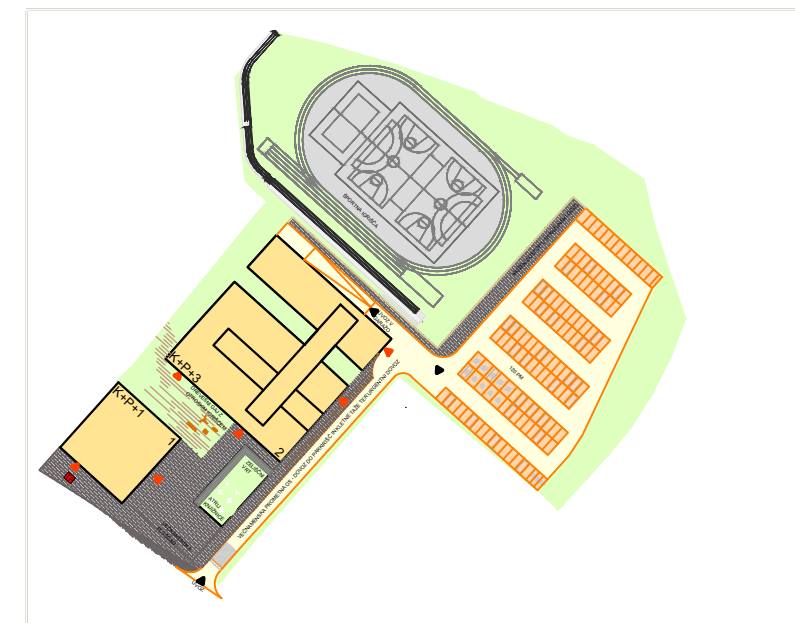


PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR	
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK	
NASLOV LISTA:	Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem območju PREGLEDNA SITUACIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA NAČRTOVANIH UREDITEV	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 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:	2021/OPPN-028	
DATUM PROJEKTA:	FEBRUAR 2022	
MERILO:	1 : 2500	
ŠT. LISTA:		3.1



LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA OPPN



obstoječe:

-  VODOVOD
-  KANALIZACIJA
-  ELEKTRIKA (SN)
-  ELEKTRIKA (NN)
-  TP
-  ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE
-  PLINOVOD

predvideno:



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



PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR	
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK	
NASLOV LISTA:	Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem območju PREGLEDNA SITUACIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA NAČRTOVANIH UREDITEV TER OBSTOJEČE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 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:	2021/OPPN-028	
DATUM PROJEKTA:	FEBRUAR 2022	
MERILO:	1 : 2500	
ŠT. LISTA:		3.2

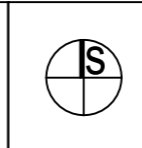
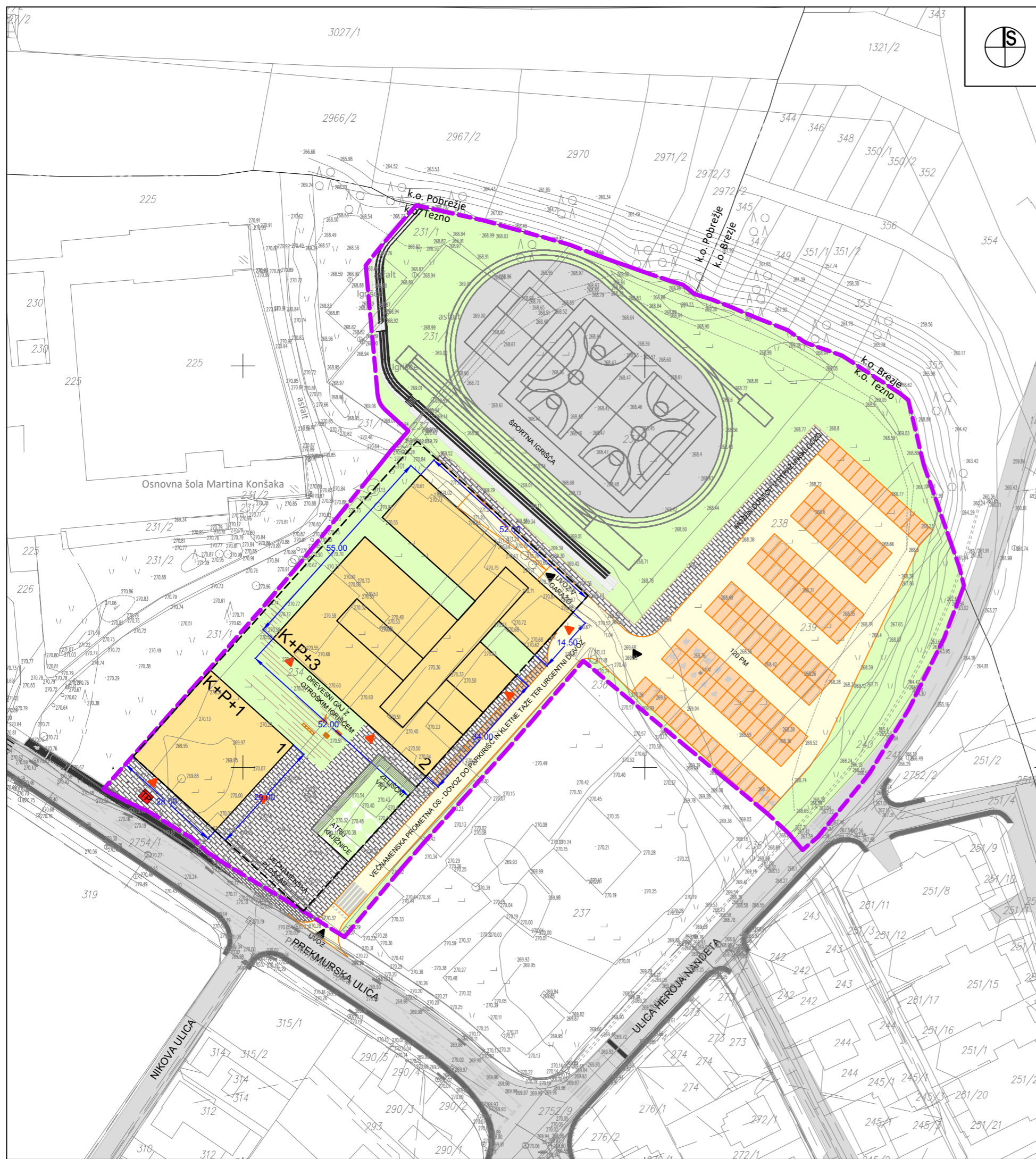


LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČE ULICE

- PREDVIDENO**
- OBJEKTI
- GRADBENA MEJA
- ATRIJ KNJIŽNICE V KLETNI ETAŽI
- DOVOZNA CESTA
- PARKIRIŠČA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE
- ZELENICA
- 1,2 OZNAKA OBJEKTA
- K+P+1 ETAŽNOST OBJEKTOV
- ◀ SMER VHODA V OBJEKT
- ▼ SMER DOVOZA, UVOZA
- DREVEŠA
- ◻ TRANSFORMATORSKA POSTAJA

<p>URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor</p>	
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji UREDITVENA SITUACIJA
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 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:	2021/OPN-028
DATUM PROJEKTA:	FEBRUAR 2022
MEROLO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	4.1

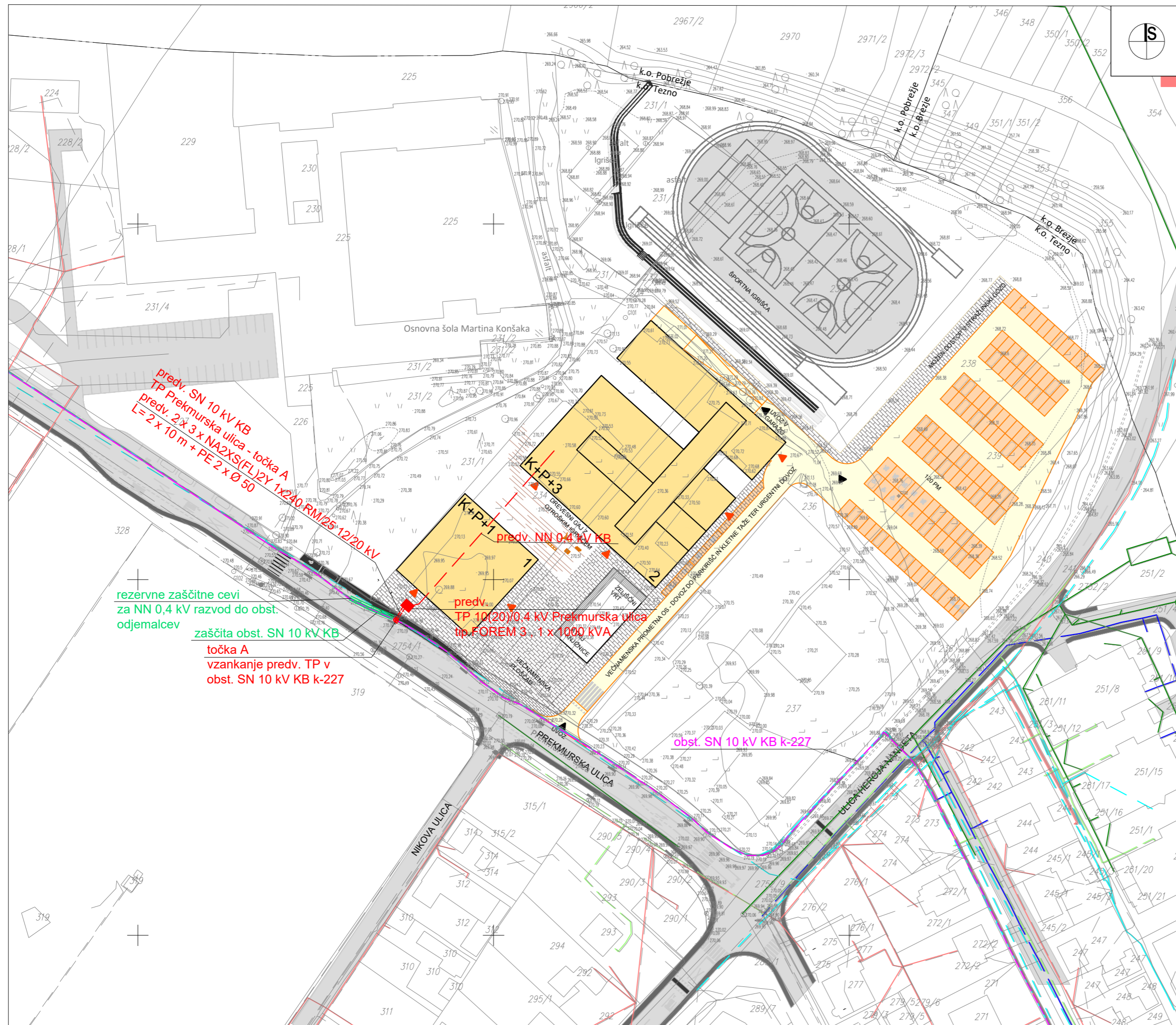


LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČE ULICE

- PREDVIDENO**
- OBJEKTI
- GRADBENA MEJA
- ATRIJ KNJIŽNICE V KLETNI ETAŽI
- DOVOZNA CESTA
- PARKIRIŠČA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE
- ZELENICA
- 1,2 OZNAKA OBJEKTA
- K+P+1 ETAŽNOST OBJEKTOV
- ◀ SMER VHODA V OBJEKT
- ▼ SMER DOVOZA, UVOZA
- ←28.00→ DIMENZIJE OBJEKTA
- ◊ TRANSFORMATORSKA POSTAJA

<p>URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor</p>	
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji PRIKAZ UREDITVE S FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKIMI POGOJI
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 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:	2021/OPN-028
DATUM PROJEKTA:	FEBRUAR 2022
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	4.2

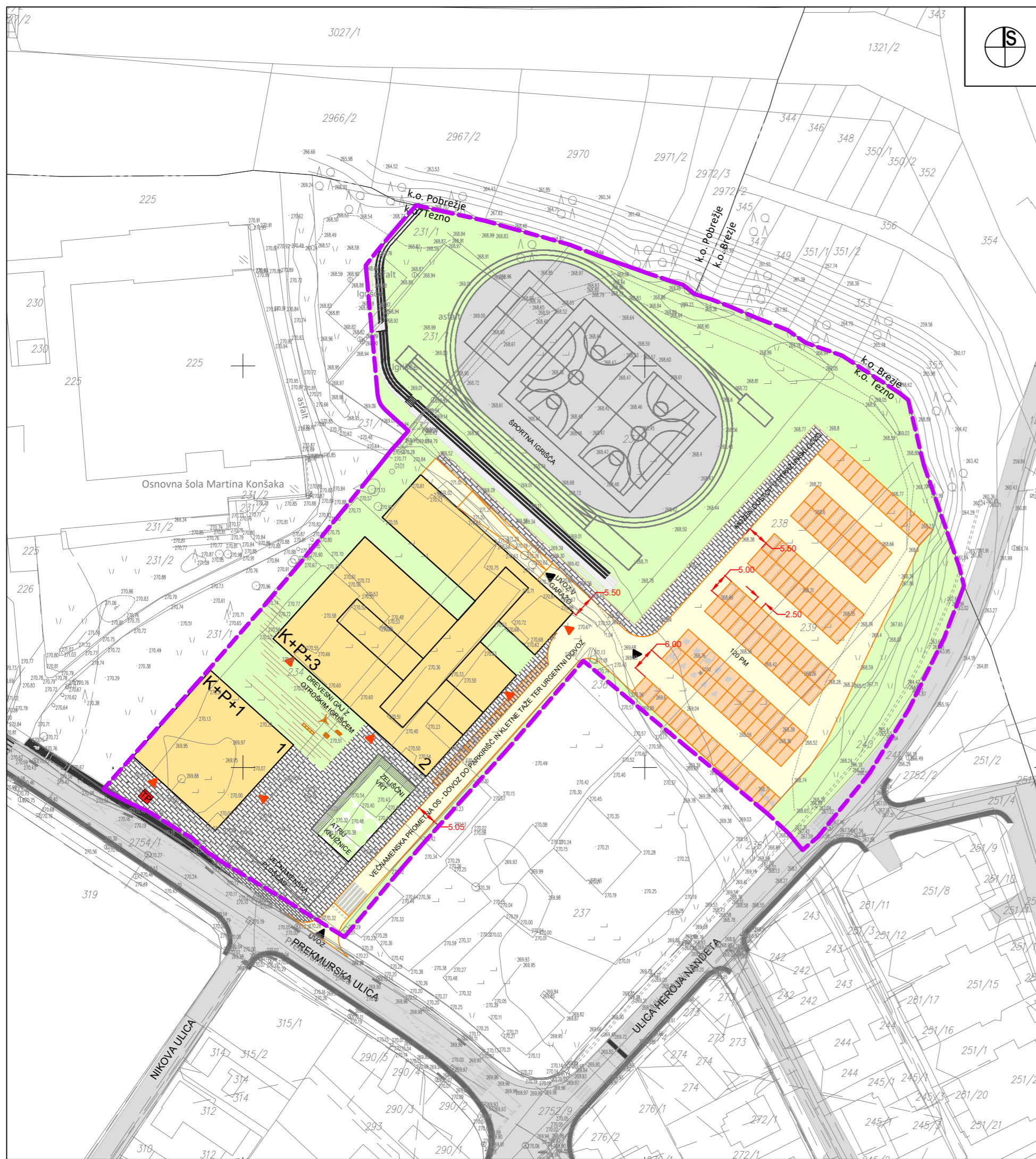


LEGENDA:

- OBSTOJEČE ULICE
- PREDVIDENO
- OBJEKTI
- DOVOZNA CESTA
- PARKIRIŠČA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE
- OZNAKA OBJEKTA
- ETAŽNOST OBJEKTOV
- SMER VHODA V OBJEKT
- SMER DOVOZA, UVOZA

- obstoječe: predvideno:
- VODOVOD
 - KANALIZACIJA
 - ELEKTRIKA (SN)
 - ELEKTRIKA (NN)
 - TP
 - ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE
 - PLINOVOD

URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor	
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji PRIKAZ UREDITVE GLEDE POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJANA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 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:	2021/OPPN-028
DATUM PROJEKTA:	FEBRUAR 2022
MERIL:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	4.3



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČE ULICE
- PREDVIDENO**
- OBJEKTI
- DOVOZNA CESTA
- PARKIRIŠČA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE
- ZELENICA
- 1,2 OZNAKA OBJEKTA
- K+P+1 ETAŽNOST OBJEKTOV
- SMER VHODA V OBJEKT
- SMER DOVOZA, UVOZA
- DIMENZIJE PROMET
- TRANSFORMATORSKA POSTAJA

URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor	
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA S PRIKAZOM PRIKLJUČEVANJA NA OBSTOJEČO PROMETNO UREDITEV
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 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:	2021/OPP-028
DATUM PROJEKTA:	FEBRUAR 2022
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	4.4

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. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
6. 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).

Območje leži na stavbnih zemljiščih v ureditvenem območju naselja.



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

2.2 Veljavni prostorski akti

Območje se trenutno ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, MUV št. 19, z dne 18.9.2018.



LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  OBSTOJEČE ULICE

- PREDVIDENO**
-  OBJEKTI
-  DOVOZNA CESTA
-  PARKIRIŠČA
-  POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE
-  ZELENICA
-  1,2,3 OZNAKA OBJEKTA
-  K+P+1 ETAŽNOST
-  SMER VHODA V OBJEKT
-  UVOZ-IZVOZ V GARAŽO
-  DREVESA
-  OTROŠKO IGRIŠČE

Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija, vir: Urbis d.o.o.

Območje OPPN se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konška. Velikost celotnega OPPN je 14 473 m².

V severnem delu območja z dovozom iz Ulice heroja Nandeta je predvidena gradnja zdravstvenega doma. V južnem delu območja ob Prekmurski ulici se načrtuje objekt mestne četrti s knjižnico, dvorano in potrebnimi spremljajočimi prostori. Na severu območja med stavbo osnovne šole in predvidenim zdravstvenim domom, je predvidena ureditev športnih igrišč. V sklopu ureditve OPPN so tudi zunanja ureditev objektov, z vso potrebno prometno, energetske in komunalno infrastrukturo.

Na območju se predvideva umestitev zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča. Vsebina novega OPPN ostaja programsko nespremenjena, spreminja se lokacija in oblika objektov in v povezavi s tem tudi ureditev zunanjih in prometnih površin.

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

Za območje veljavnega OPPN je bil leta 2020 izveden javni projektni natečaj. Izbrana natečajna rešitev s konceptualno ureditvijo se v večji meri razlikuje od ureditve v veljavnem OPPN, zato se je predlagal nov postopek priprave in sprejemanja OPPN, s katerim se bo po sprejetju preklical sedaj veljavni.

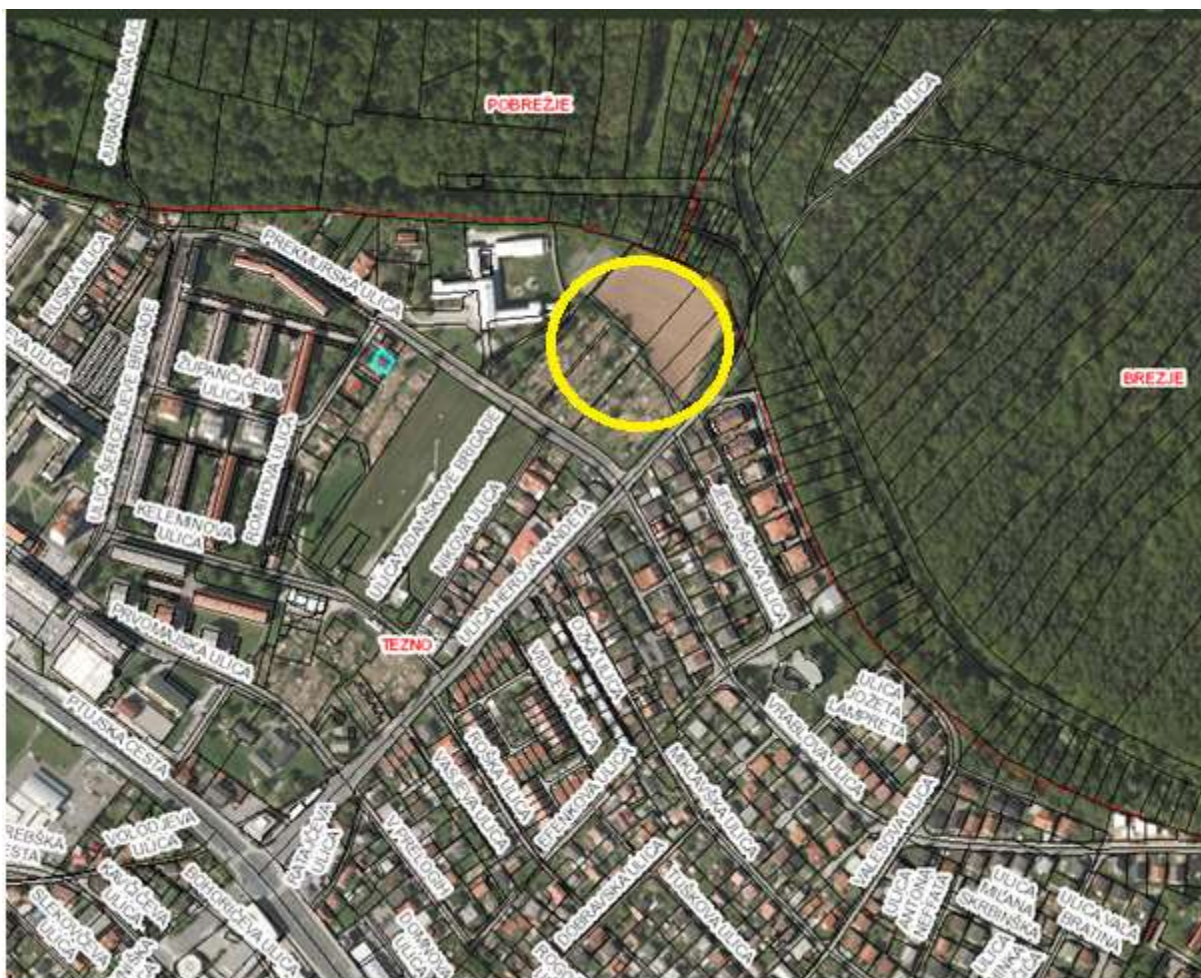
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

2.1 OPIS OBMOČJA OPPN

2.1.1 Širše območje

Območje OPPN se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martin Konšak, na severni strani se nahaja Stražunski gozd.

Teren na območju je dokaj raven, zemljišče je nepozidano, v jugozahodnem delu so obstoječi vrtički. Dovozi so mogoči preko obeh omenjenih ulic.



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

2.1.2 Ožje območje

Območje OPPN se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konška, na severu pa na Stražunski gozd. Območje je nepozidano.

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, vse k.o. 680 – Tezno

Velikost zemljišča je 20 610 m².



Slika 4: Ožje območje na DOF, vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.5761545818411282>

2.2 PRIKAZ DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČ

2.2.1 Dejanska raba zemljišč

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

V ureditvenem območju OPPN se glede na dejansko rabo prostora nahaja nepozidano zemljišče, v pretežni meri so njive in vrtički, v severozahodnem delu se nahaja obstoječe šolsko igrišče.



Slika 5: Pogled na obstoječe stanje, območje z križišča Prekmurske ulice in Ulice heroja Nandeta, vir: <https://www.google.com/maps/@46.534235,15.6757794,18z>

2.2.2 Načrtovana raba – namenska raba

Območje stavbnih zemljišč. 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 (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007,32/11)).

2.3.2 Varstvo naravnih vrednot

Območje OPPN meji na zavarovano območje Stražun — gozd naravni spomenik (IŠ 688), ki je zavarovano z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (Uradni vestnik občin Dravograd, Maribor, Pesnica. Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše, številka 17/92) in na območje naravne vrednote Stražun 1 (IŠ 6458), določene s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19). Stražun je zadnji večji ostanek primestnih gozdov Maribora. V jugozahodnem robju je povirje, več studencev, okoli katerih je razvita močvirna vegetacija s številnimi redkimi in ogroženimi rastlinskimi vrstami. Gozdni prostor je habitat približno 50 vrst ptic in netopirjev, kot so navadni mračnik *Nyctalus noctula*, drobni netopir *Pipistrellus pygmaeus*, belorobi netopir *Pipistrellus kuhlii* in drugi.



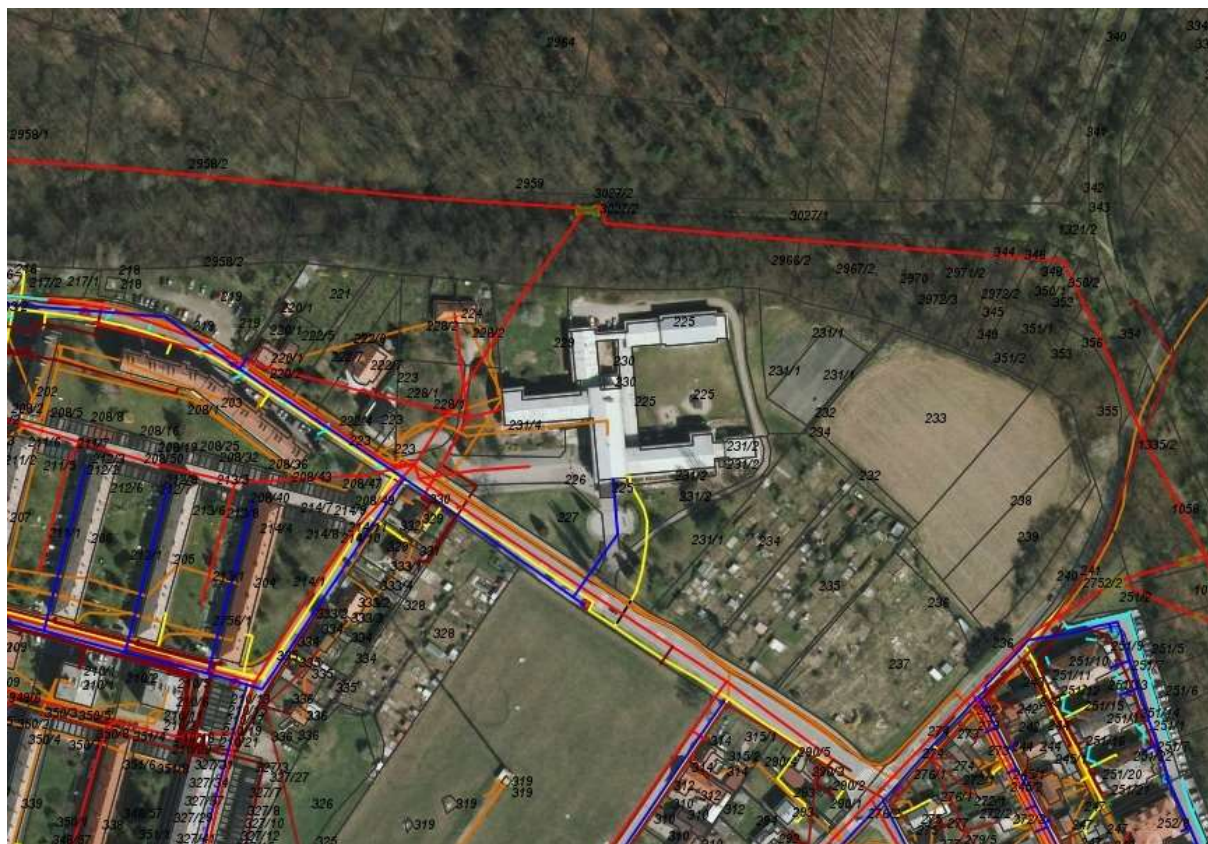
Slika 6: Območje OPPN meji na zavarovano območje Stražun - gozd, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

2.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Na osnovi Zakona o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Ur. l. RS št. 16/08, 123/08, 8/11-ORZVKD39, 90/12 in 111/13) na ožjem obravnavanem območju ni zavarovane in varovane kulturne dediščine.

2.4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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



Slika 7: Območje z obstoječo 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.: 3503-3/2021-39, z dne 6.8.2021

NASLOVNIK:	MNENJE IN KONKRETNE SMERNICE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska 22, 1000 Ljubljana Direktorat za hrano in ribištvo, Dunajska 22, 1000 Ljubljana	10.8.2021 7.9.2021	3504-145/2021/3 4201-78/2021-2
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	/	/
3. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	24.8.2021	35020-152/2021-3
4. RS, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	9.9.2021	35012-177/2021/7
5. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	16.8.2021	3563-0097/2021-2 3563-0097/2021-3- konkretne smernice
Vloga za izdajo ODLOČBE (vloga MOM): št. dok.: RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vlivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	ODLOČBA ŠT. 35409-371/2021-2550-9 z dne 22.10.2021, iz katere je razvidno, da ni treba izvesti postopka CPVO	

MNENJA



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 28
F: 01 478 90 33
E: gp.mkgp@gov.si
www.mkgp.gov.si

Številka: 3504-145/2021/3

Datum: 10. 8. 2021

MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora
Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor

Zadeva: Mnenje za OPPN za urbani center Tezno, ID 2509

Zveza: vloga št. 3503-3/2021-39 z dne 6. 8. 2021

Stranka, Mestna občina Maribor, je 6. 8. 2021 pri Ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: ministrstvo) podala vlogo za pridobitev mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje k prostorskemu aktu: Občinski podrobni prostorski načrt za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: OPPN), ID 2509, in priložila:

- sklep o pripravi OPPN in
- izhodišča za pripravo 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:
mestna.obcina@maribor.si
vesna.bauman@maribor.si



Številka: 4201-78/2021-2

Datum: 07. 09. 2021

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
Direktorat za hrano in ribištvo
Sektor za ribištvo
Ga. Simona Dolinšek
Dunajska cesta 22
1000 Ljubljana

Zadeva: Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov občinskega podrobnega prostorskega načrta za urbani center Tezno na okolje

dne 6. 8. 2021 smo na Zavodu za ribištvo Slovenije (v nadaljevanju ZZRS) prejeli poziv Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorata za hrano in ribištvo k podaji mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov občinskega podrobnega prostorskega načrta za urbani center Tezno na okolje z vidika naše pristojnosti.

Po pregledu gradiva, katero vsebuje:

- Vloga št. 3503-3/2021-39 z dne 06. 08. 2021,
- Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor z dne 4. 8. 2021,
- Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno vključno z grafičnimi prilogami (URBIS d.o.o., Maribor, junij 2021),

ugotavljamo, da ureditveno območje predmetnega OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239 in 240 vse k.o. Tezno, v Mestni občini Maribor.

Na območju se predvideva umestitev zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča. Načrtuje se objekt namenjen zdravstveni oskrbi, ureditev parkirnih in zelenih površin. Predvidi se Urbani center Tezno, v okviru katerega se umeščajo objekt in zunanje površine ter novo športno igrišče Osnovne šole Martin Konšak. V okviru Urbanega centra Tezno se zagotovijo prostori za mestno četrt, knjižnico Tezno, večnamensko dvorano ter prostore za delovanje društev. Na pripadajočih zunanjih površinah se uredijo parkovne, urbane, zelene površine ter skupne parkirne površine, ki bodo namenjene tudi obiskovalcem prireditvev oz. uporabnikom novega športnega igrišča pri osnovni šoli.

Ugotavljamo da se območje načrtovanega OPPN ne nahaja ob in na območju varovalnega pasu površinskih vodotokov in vodnih teles. Z vidika pristojnosti ZZRS, OPPN za urbani center Tezno, **ne bo imel pomembnejših vplivov na okolje** in zato podajamo **pozitivno mnenje**.

Pripravila:

Tjaša Kodela, mag. geog.



Direktor:

Rado Javornik, univ. dipl. inž. kmet

Poslati:

- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za hrano in ribištvo, Sektor za ribištvo, gp.mkgp@gov.si, po elektronski pošti,
- Mestna občina Maribor, vesna.bauman@maribor.si, v vednost po elektronski pošti,
- Inšpekcija za lovstvo in ribištvo, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana, sasa.leksan@gov.si, v vednost po elektronski pošti,
- ZZRS arhiv, tu



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

V00364021	
Mestna občina Maribor MESTNA UPRAVA	Sig. zn.: 03010
Prejeto: 27.08.2021	Št. prilog:
Št. zad.: 3503-3/2021	
V seznanitev:	Vrednost:

Številka: 35020-152/2021-3

Datum: 24. 8. 2021

Datoteka: SM-35020-152-2-21-IG Konk. sm. in mn. o ver. pomemb. vpl. OPPN za urbani center Tezno 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-ZZdr-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 urbani center Tezno,
Mestna občina Maribor

I.

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za urbani center Tezno, v mestni občini Maribor (v nadaljevanju: OPPN), za katerega je bil s strani župana sprejet Sklep o pripravi OPPN, št. 3503-3/2021-35 z dne 16. 7. 2021 (v nadaljevanju: Sklep), objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku, št. 17 z dne 4. 8. 2021, in pripravljena Izhodišča za pripravo OPPN, št. 2021/OPPN-028 z datumom junij 2021, ki jih je izdelalo podjetje 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 vseh objektov, parkirna mesta, ureditev okolice in vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura (vključno z mestom priključitve),
 - predvidena rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda,
 - 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. V skladu s 64. členom ZV-1 je neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode prepovedano. V kolikor ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, je treba padavinske vode prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1.0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V kolikor ponikanje ni možno, je padavinske vode možno odvajati v površinske odvodnike z ustreznim zadrževanjem hipnega odtoka.
 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. Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz večjih parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika. Iz osnutka odloka mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).
 8. V osnutku odloka mora biti grafično prikazan prerez vseh obravnavanih objektov s prikazano najnižjo koto vseh izvedenih objektov (objekti, ponikovalnica ali ponikovalni bloki, morebitni zadrževalnik) ter koto terena.
 9. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
 10. 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.
 11. 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, 51/18-popr. in 172/20) 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).
 12. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje bo morala biti usklajena z 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 vlogo, št. 3503-3/2021-39 z dne 6. 8. 2021

(prejeto dne 6. 8. 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.

Območje OPPN obsega zemljišča s parc. št. 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239 in 240, vse k. o. 680 – Tezno, v Mestni občini Maribor. Območje obdelave je velikosti 14.473 m². Nahaja se severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje Osnovne šole Marina Konška. Teren na območju je raven, zemljišče je nepozidano, v delu so urejeni vrtički.

Trenutno veljavni odlok se bo s sprejetjem novega (zaradi bistvenih sprememb se mora sprejeti novi odlok) razveljavil.

Predvidena je umestitev zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča (Centra mestne četrti Tezno in Zdravstvene postaje Tezno), ureditev kletnih prostorov – garaže, večjega parkirišča na prostem, ureditev šolskega športnega igrišča, ureditev zunanjih površin ter izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Območje, ki je predmet obravnave, po ZV-1 ne poseže na varovana, varstvena ali ogrožena območja.

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 informaciji, ki morajo biti vključena v okoljsko poročilo.

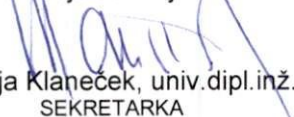
Ob doslednem upoštevanju konkretnih smernic iz I. poglavja, kar bomo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja oziroma izdaje Mnenja o vplivu posegov na vodni režim in stanje voda, menimo, da izvedba OPPN **verjetno NE BO POMEMBNEJE vplivala na okolje** z vidika upravljanja z vodami.

Pripravila:


mag. Ida Gregorc
PODSEKRETARKA



Vodja sektorja:


mag. Mateja Klaneček, 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: 35012-177/2021/7
Datum: 9. 9. 2021

Na podlagi poziva Mestne občine Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor (v nadaljevanju: Mestne občine 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) 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

**POPRAVEK MNENJA O VERJETNOSTI
POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PLANA NA KULTURNO DEDIŠČINO**

ZA

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO

1. Podatki o vlogi

Mestna občina Maribor je z vlogo, št. 3503-3/2021-39 z dne 6. 8. 2021, prejeto dne 6. 8. 2021, pozvala Ministrstvo, da izda mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino za občinski podrobni prostorski načrt za urbani center Tezno (v nadaljevanju: OPPN za urbani center Tezno).

Vlogi je bilo priloženo:

- Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za urbani center Tezno, izdelal Urbis d.o.o., št.2021/OPPN-028, junij 2021.

Ministrstvo je z dopisom, št. 35012-177/2021/5 z dne 8. 9. 2021 izdalo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino, pri čemer je pomotoma navedlo, da se s planom umešča zdravstveni dom v gabaritu P + 1 na jugovzhodnem robu predvidenega OPPN. Ker se na južnem robu s predvidenim OPPN umešča v gabaritu K+P+1 center mestne četrti Tezno in v gabaritu K+P+3 zdravstvena postaja v osrednjem prostoru območja OPPN, izdajamo popravek mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino.

2. Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino in arheološke ostaline

2.1. 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. V območju vplivov novih posegov pa se nahaja enota kulturne dediščine Maribor – Osnovna šola Martina Konšaka (EŠD 18029), ki ima status kulturne dediščine. Umestitev centra mestne četrti Tezno v gabaritu K+P+1 na južnem robu predvidenega OPPN in umestitev zdravstvene postaje Tezno v osrednjem delu OPPN v gabaritih K+P+3 bi lahko imela vizualni vpliv na kompleks šole, vendar bo le-ta ohranila vidno zaznavnost na potezi cca 150m, kar pomeni, da pomembnejšega vpliva novo načrtovanih ureditev na kulturno dediščino ne pričakujemo. Prav tako obstoječa vegetacija že v precejšnji meri zakriva pogled na šolo, zato menimo, da predvideni poseg ne bo pomembnejše vplival na kulturno dediščino.

2.2. Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na arheološke ostaline

Skladno z drugim odstavkom 74. 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) je treba v postopkih priprave in sprejemanja planov presojeti tudi vplive plana na arheološke ostaline. V primeru, da bi se s planom določal ali načrtoval poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uredba o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17, v nadaljevanju: Uredba PVO), in obstoječi podatki ne omogočajo presoje vplivov na arheološke ostaline, je za tak plan treba izvesti predhodne arheološke raziskave za oceno potenciala. Podrobnejše usmeritve glede predhodnih arheoloških raziskav in presoje vplivov plana na arheološke ostaline so opredeljene v splošnem delu smernic za načrtovanje občinskih podrobnih prostorskih aktov z vidika varstva kulturne dediščine, točka 6, objavljenem na:

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MK/DEDISCINA/PROSTOR/OPPN_Splosne_smernice_NPB_140619.pdf

V primeru, da se s planom načrtuje poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje na podlagi Uredbe PVO, **menimo, da obstaja verjetnost pomembnejših vplivov izvedbe plana na arheološke ostaline.**

Lep pozdrav,

Pripravila:
Helena Štih
sekretarka

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

po pooblastilu, št. 020-13/2021/5 z dne 30. 8. 2021
mag. Nina Zupančič Pušavec
vodja sektorja za muzeje, arhive in knjižnice

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik
- MOP, Direktorat za okolje, SSPVO, gp.mop@gov.si
- 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: 3563-0097/2021-2

Datum: 16. 8. 2021

**Mestna občina Maribor, Urad za komunalo,
promet in prostor, Sektor za urejanje prostora
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor**

Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urbani center Tezno, Občina 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

Z vlogo št. 3503-3/2021-39 z dne 06. 08. 2021, prejeto dne 06. 08. 2021, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na okolje v zvezi z izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urbani center Tezno, občina 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) 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:

- Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno v Mestni Občini Maribor, MUV števil. 17 – 4. 8. 2021;
- Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno, URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, števil. proj. 2021/OPPN-028, junij 2021, tekstualni in kartografski del (v nadaljevanju: OPPN).

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

Po pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da se območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za urbani center Tezno nahaja na vplivnem območju naslednjega varovanega območja:

Zavarovana območja:

Koda	Ime zavarovanega območja	Status	Uradna objava
688	Stražun - gozd naravni spomenik	NS	Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (Uradni vestnik občin Dravograd, Maribor, Pesnica, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše, številka 17/92)

Območje OPPN se nahaja na vplivnem območju (na meji) zavarovanega območja Stražun — gozd naravni spomenik. Gozd je zavarovan z namenom ohranitve gozda in njegovih ekoloških (habitatskih) funkcij. Ocenjujemo, da Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urbani center Tezno, občina Maribor, ob upoštevanju konkretnih pogojev in usmeritev naravovarstvenih smernic (3563-0097/2021-3 z dne 16. 08. 2021) ter Splošnih naravovarstvenih smernic za urejanje prostora (3564-0004/2021 z dne 29. 03. 2021), ne bo pomembno vplival na varovano območje. Menimo, 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, ki ga obravnava plan Občinski podrobni prostorski načrt za urbani center Tezno, meji na območje naravne vrednote Stražun 1 (IŠ 6458), določene s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19). Območje je določeno kot ekosistemska naravna vrednota in oblikovana naravna vrednota kot mestni gozd in zaradi habitatov zavarovanih vrst, ki živijo v gozdu in mokriščih v gozdu. Ocenjujemo, da ob upoštevanju konkretnih pogojev in usmeritev naravovarstvenih smernic ter Splošnih naravovarstvenih smernic za urejanje prostora, izvedba OPPN **ne bo pomembno vplivala** na biotsko raznovrstnost in na lastnosti naravne vrednote, zaradi katerih je bila le - ta opredeljena.

Pripravil(a):

Nina Erbida
strokovna sodelavka VII/I



Rok Čuš
naravovarstveni svetovalec



Simona Kaligarič
visoka naravovarstvena svetnica,
Vodja OE Maribor

ZA:



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



Poslati v vednost:

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



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor

T 02 33 31 370

E zrsv.n.oemb@zrsvn.si

Številka zadeve: 3563-0097/2021-3

Datum: 16. 8. 2021

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

Ulica heroja Staneta 1

2000 Maribor

Zadeva: Naravovarstvene smernice za Občinski podrobni prostorski načrt za urbani center Tezno, Občina Maribor

Na osnovi vaše vloge št. 3503-3/2021-39 z dne 06. 08. 2021 prejete dne 06. 08. 2021, izdajamo 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) in na podlagi 119. in 110. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) naravovarstvene smernice za Občinski podrobni prostorski načrt za urbani center Tezno, Občina Maribor.

Vlogi ste priložili:

- Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno v Mestni Občini Maribor, MUV št. 17 – 4. 8. 2021;
- Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za urbani center Tezno, URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, št. proj. 2021/OPPN-028, junij 2021, tekstualni in kartografski del (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje Osnovne šole Martina Konšaka. Območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele ali dele parcel številka: 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, vse k.o. 680 – Tezno, v skupni velikosti 14 473 m². Predmet prostorskega akta je urbani center Tezno, ki vključuje zdravstveno, izobraževalno in socialno središče. Načrtuje se objekt namenjen zdravstveni oskrbi, ureditev parkirnih in zelenih površin. Predvidi se Urbani center Tezno, v okviru katerega se umeščajo objekti in zunanje površine ter novo športno igrišče Osnovne šole Martina Konšaka. V okviru Urbanega centra Tezno se zagotovijo prostori za mestno četrt, knjižnico Tezno, večnamensko dvorano ter prostore za delovanje društev.

Za območje Mestne občine Maribor je Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor že izdelal Naravovarstvene smernice za Občinski prostorski načrt za Mestno občino Maribor (4-111-27/2- O-14/AG, Maribor, februar 2014) ter Naravovarstvene smernice za izhodišča prejšnje verzije Občinskega podrobnega prostorskega načrta za urbani center Tezno (4-III-683/2-O-18/SK, Maribor, junij 2018), v katerih je v skladu z ZON podana vsebina za področje ohranjanja narave.

1 UVOD

Naravovarstvene smernice so strokovno gradivo, s katerim se za območje, ki ima na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave poseben status, opredelijo varstvene usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravnih vrednot in zavarovanih območij ter ohranjanje biotske raznovrstnosti.

2 SPLOŠNI DEL

Vsebina splošnega dela naravovarstvenih smernic, določena v 98. členu ZON, je prikazana v splošnih naravovarstvenih smernicah na povezavi https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora_.pdf in deloma upoštevana že v osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta. V nadaljevanju zato navajamo le vsebine, ki so v osnutku načrta upoštewane nepopolno, manjkajo, ali pa gre za dodatne vsebine, ki niso del prikaza prostora v prostorskem informacijskem sistemu in za njih v posebnem delu navajamo priporočila.

Območje OPPN meji na zavarovano območje Stražun — gozd naravni spomenik (IŠ 688), ki je zavarovano z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (Uradni vestnik občin Dravograd, Maribor, Pesnica, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše, številka 17/92) in na območje naravne vrednote Stražun 1 (IŠ 6458), določene s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19). Stražun je zadnji večji ostanek primestnih gozdov Maribora. V jugozahodnem obrobju je povirje, več studencev, okoli katerih je razvita močvirna vegetacija s številnimi redkimi in ogroženimi rastlinskimi vrstami. Gozdni prostor je habitat približno 50 vrst ptic in netopirjev, kot so navadni mračnik *Nyctalus noctula*, drobni netopir *Pipistrellus pygmaeus*, belorobi netopir *Pipistrellus kuhlii* in drugi. Gozd je zavarovan z namenom ohranitve gozda in njegovih ekoloških (habitatskih) funkcij.

3 POSEBNI DEL

V primeru izvedbe celovite presoje vplivov na okolje naj se upoštevajo omilitveni ukrepi, določeni v okoljskem poročilu in njegovem dodatku za varovana območja. Splošne in posebne naravovarstvene usmeritve so podane v splošnih naravovarstvenih smernicah, zato v nadaljevanju podajamo le konkretne pogoje, usmeritve in priporočila.

3.1 Konkretni pogoji in usmeritve za varstvo zavarovanega območja

- ob severnem robu območja OPPN, ki poteka po meji zavarovanega območja, se zasadi pas lesne zarasti lokalno značilnih samoniklih vrst grmovja in drevja v obliki gozdnega roba, da se ohrani stanje prehranjevalnega habitata netopirjev. Netopirji se prehranjujejo z žuželkami, številne vrste teh žuželk pa živijo v drevju in grmovju. Z zasaditvijo pasu lesne zarasti ob severnem robu OPPN, se bo nadomestil del habitata, ki bo z ureditvami OPPN poslabšan;
- ob vzhodnem robu območja OPPN, kjer območje posega omejuje Ulica heroja Nandeta se ohrani celotni pas lesne zarasti izven površin predvidenega parkirišča;
- za umetno osvetljevanje naj bo predvideno minimalno potrebno število svetil, ki iz varnostnih razlogov zagotavljajo zadostno osvetljenost površin. Uporabijo se čim nižja svetila, ki omogočajo optimalno in zadostno osvetljenost prostora in ne osvetljujejo neba in okolice. Ob upoštevanju ostalih zahtev Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13) se uporabijo žarnice z nizkim sevanjem UV svetlobe. S tem se prepreči prekomerno privabljanje žuželk in posledični upad njihovih populacij zaradi efekta ekološke pasti ter s tem poslabšanje prehranjevalnega habitata netopirjev;
- fasad objektov se ne razsvetljuje;
- razsvetljava mora biti vezana na senzorje gibanja, na tak način, da se svetila vklaplajo le ob prisotnosti ljudi;
- v umetnih svetilih se uporabi svetilke oranžni (amber) LED ali beli LED s filtrom, ki ne prepušča modre svetlobe pod 500 nm. Bela svetloba (4000 K) zaradi visokega deleža modre barve močno onesnažuje

nebo in privlači žuželke ter lahko zaradi efekta ekološke pasti bistveno vpliva na kakovost habitata netopirjev;

— izvedejo se svetilke z 0 % sevanja v nebo, da se zmanjša bleščanje in prepreči svetenje nad vodoravnico;

— razsvetljavo športnih igrišč je treba izklopiti najpozneje do 22:00 ali najpozneje eno uro po koncu športne ali druge prireditve;

— vsa zemeljska dela se izvedejo na način, da se prepreči vnos in razširjanje tujerodnih invazivnih vrst, saj le - te povzročijo spremembo rastlinske združbe in spremembo kakovosti habitata živalskih vrst, s tem pa je ogrožen namen zavarovanja območja. Iz istega razloga se tudi za parkovno ureditev ne uporabijo tujerodne invazivne vrste.

3.2 Konkretno usmeritve za varstvo naravnih vrednot

Upoštevajo se konkretne usmeritve, podane za varstvo zavarovanega območja.

4 POGOJI

V postopku sprejemanja prostorskega akta je treba pridobiti mnenje o sprejemljivosti prostorske ureditve z vidika varstva narave - **naravovarstveno mnenje**. Brez naravovarstvenega mnenja ali obvestila, da izdelava naravovarstvenih smernic ni potrebna, ni mogoče sprejeti prostorskega akta (šesti odstavek 97. člena ZON).

Naravovarstveno mnenje izda organizacija, pristojna za ohranjanje narave, ko prejme zahtevo pripravljavca akta. Tej zahtevi je treba priložiti **končni predlog tega akta** ter ustrezno **obrazložitev**, kako je pripravljavec ob pripravi akta upošteval naravovarstvene smernice (sedmi odstavek 97. člena ZON).

Besedilo končnega predloga prostorskega akta naj smiselno povzame oz. vključi določila varstva narave, ki so podana v naravovarstvenih smernicah.

V postopku pridobitve gradbenega dovoljenja se upošteva 105. člen ZON.

Morebitna vprašanja in dodatne pojasnila v zvezi z vsebino naravovarstvenih smernic naslovite na Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška cesta 20, SI-2000 Maribor (tel.: 02 333 13 70).

Pripravil(a):

Nina Erbida
strokovna sodelavka VII/I



Rok Čuš
naravovarstveni svetovalec



Simona Kaligarič
visoka naravovarstvena svetnica,
Vodja OE Maribor

ZA:



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



ODLOČBA



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Direktorat za prostor
Sektor za okoljske presoje
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: 35409-371/2021-2550-9
Datum: 22. 10. 2021

Ministrstvo za okolje in prostor izdaja na podlagi 38.a člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14, 51/16, 36/21 in 82/21), 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, 31/18 in 82/20) in 144. člena Zakona o splošnem upravnem postopku 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13 in 175/20 – ZIUOPDVE) v upravni zadevi določitev planov, za katere je treba izvesti postopek celovite presoje njihovih vplivov na okolje, za plan – Občinski podrobni prostorski načrt za Urbani center Tezno 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 Urbani center Tezno 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 okoljske presoje (v nadaljevanju ministrstvo) je dne 14. 9. 2021 od pripravljavca plana Mestne občine Maribor, Urada za komunalo, promet in prostor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, prejelo vlogo (št.: 3503-3/2021-50 z dne 13. 9. 2021) za izdajo odločbe o tem, ali je za plan, Občinski podrobni prostorski načrti za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). Identifikacijska številka prostorskega akta v PIS je 2509. Sklep o začetku priprave OPPN je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 17/21.

Vlogi so bila priložena:

- izhodišča za pripravo OPPN za urbani center Tezno (izdelal: URBIS d.o.o. Maribor, št. proj.: 2021/OPPN-028, junij 2021),
- mnenja nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku CPVO:
 - Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorata za kmetijstvo (št.: 3504-145/2021/3 z dne 10. 8. 2021),
 - Direkcije RS za vode, Sektorja območja Drave (št.: 35020-152/2021-3 z dne 24. 8. 2021),
 - Zavoda za ribištvo Slovenije (št.: 4201-78/2021-2 z dne 7. 9. 2021) in
 - Ministrstva za kulturo (št.: 35012-177/2021/7 z dne 9. 9. 2021).

Naknadno je pripravljavec plana 14. 10. 2021 posredoval mnenje Zavoda RS za varstvo narave, OE Maribor (št.: 3563-0097/2021-2 z dne 16. 8. 2021).

Ministrstvo za zdravje pa je mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano (št.: 212b-09/1649-21/NP-3391639 z dne 19. 10. 2021), posredovalo 20. 10. 2021.

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 sklepa o pripravi OPPN in Izhodišč za pripravo OPPN je razvidno, da območje plana obsega parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami: 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239 in 240 vse k.o. Tezno, v skupni velikosti 1,4473 ha. Na območju je predvidena umestitev zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča. V severnem delu je predvidena gradnja zdravstvenega doma, v južnem delu objekt mestne četrti s knjižnico, dvorano in potrebnimi spremljajočimi prostori. Na severu območja, med osnovno šolo in predvidenim zdravstvenim domom je predvidena ureditev športnih igrišč. Z OPPN se ureja tudi zunanja ureditev objektov z vso potrebno prometno, energetsko in komunalno infrastrukturo.

Ministrstvo je posredovano gradivo preučilo in upoštevajoč zgoraj navedene vrste razlogov iz ZVO 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. Iz mnenja Zavoda RS za varstvo narave - OE Maribor (ZRSVN, št.: 3563-0097/2021-2 z dne 16. 8. 2021) izhaja, da se OPPN nahaja na vplivnem območju (na meji) zavarovanega območja Stražun – gozd naravni spomenik, ki je zavarovan z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (Uradni vestnik občin Dravograd, Maribor, Pesnica, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše št. 17/92). Gozd je zavarovan z namenom ohranitve njegovih ekoloških (habitatskih) funkcij. ZRSVN ocenjuje, da OPPN ob upoštevanju konkretnih pogojev in usmeritev iz naravovarstvenih smernic ne bo pomembno vplival na varovano območje, zato presoje sprejemljivosti na varovana območja ni treba izvesti.
- 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 mnenj Direkcije RS za vode - Sektorja območja Drave, Zavoda RS za varstvo narave - OE Maribor, Zavoda za ribištvo Slovenije, Ministrstva za zdravje, Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ter Ministrstva za kulturo izhaja, da plan ne bo imel verjetno pomembnih vplivov na vodni režim in stanje voda, na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost, na varovanje zdravja ljudi pred vplivi iz okolja ter na kulturno dediščino.

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 Urbani center Tezno 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 okoljske presoje

Vročiti:

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

V vednost:

- Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, gp.mz@gov.si
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, gp.mk@gov.si
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, gp.mkgp@gov.si
- Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave gp.drsv-mb@gov.si
- Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor, zrsvn.oemb@zrsvn.si
- Zavod za ribištvo Slovenije, info@zzrs.si

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor**«, (MUV št. 17/2021, z dne 16. 7. 2021), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo smernic za načrtovanje in mnenj:

Vloga za izdajo **MNENJ K OSNUTKU**: Št. dok.: 040251, z dne: 9.11.2021

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	17.11.2021	35024-266/2021-2		
2. RS, Ministrstvo za obrambo , Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	22.11.2021	350-262/2021-3-DGZR		
3. RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino , Maistrova 10, 1000 Ljubljana	1.12.2021	35012-177/2021/13		
4. Zavod RS za varstvo narave , Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	17.11.2021	3563-0167/2021-2		
5. Zavod za gozdove RS , Območna enota Maribor, Tyrševa 15, 2000 Maribor	10.11.2021	350-44/2021-2		
6. Elektro Maribor podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor	18.1.2022	3901-84/2021-2		
7. Mariborski vodovod d.d. , Jadranska c. 24, 2000 Maribor	15.11.2021	267/2021-MZ		
8. Nigrad d.d. , Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor	7.12.2021	2021-M/OPPN-K-022		
9. Plinarna Maribor d.d. , Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor	10.11.2021	ODS/SO-1022/21-6256		
10. Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o. , Jadranska cesta 28, 2000 Maribor	/	/		
11. Telekom Slovenije d.d. , Titova 38, 2000 Maribor	22.12.2021	102433-MB/7143-IV		
12. Skupna občinska uprava, Skupna služba varstva okolja , Slovenska 40, 2000 Maribor	9.12.2021	3503-46/2021-2		
13. MOM, Urad za komunalno, promet in prostor, Sektor za komunalno in promet , Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	19.11.2021	35006-42/2018-6		
14. Mestna četrt Tezno , Panonska 12, 2000 Maribor	/	/		
15. Telemach , Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor	/	/		
16. Osnovna šola Martin Konšak , Prekmurska ulica 67, 2000 Maribor	/	/		

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: 35024-266/2021-2

Datum: 17. 11. 2021

Datoteka: MN-35024-266-2-21-IG (Prvo) Mnenje k osnutku OPPN za urbani center Tezno

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi prvega odstavka 119. člena v povezavi s četrtem 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-ZZdrI-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 urbani center Tezno
v Mestni občini Maribor

Pri pripravi osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za urbani center Tezno v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: Osnutek OPPN), ki ga je izdelala družba URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod št. 2021/OPPN-028, v mesecu novembru 2021, **SO** bile v celoti upoštevane Splošne smernice s področja upravljanja z vodami in Konkretnne smernice s področja upravljanja z vodami, št. 35020-152/2021-3 z dne 24. 8. 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. 040251 z dne 9. 11. 2021 (prejetim dne 9. 11. 2021 po elektronski pošti), pozvala, da v skladu s prvim odstavkom 119. člena v povezavi s četrtem 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. 2021/OPPN-028, november 2021, URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor,
- Sklep o pripravi OPPN, št. 3503-3/2021-35 z dne 16. 7. 2021, objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku, št. 17/2021 dne 4. 8. 2021,
- Odločba MOP, direktorat za prostor, Sektor za okoljske presoje, Dunajska cesta 48, Ljubljana, št. 35409-371/2021-2550-9 z dne 22. 10. 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.

Območje osnutka OPPN obsega zemljišča s parc. št. 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239 in 240, vse k. o. 680 – Tezno, v Mestni občini Maribor. Območje obdelave je velikosti 14.473

m². Nahaja se severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje Osnovne šole Marina Konška. Teren na območju je raven, zemljišče je nepozidano, v delu so urejene njive in vrtički, v severozahodnem delu se nahaja obstoječe šolsko igrišče.

Trenutno veljavni odlok se bo s sprejetjem novega (zaradi bistvenih sprememb se mora sprejeti novi odlok) razveljavil.

Predvidena je umestitev zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča (Centra mestne četrti Tezno in Zdravstvene postaje Tezno), ureditev kletnih prostorov – garaže, večjega parkirišča na prostem, ureditev šolskega športnega igrišča, ureditev zunanjih površin ter izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Območje, ki je predmet obravnave, po ZV-1 ne poseže na varovana, varstvena ali ogrožena območja.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

DRSV se je v izdanih Konkretnih smernicah s področja upravljanja z vodami za pripravo osnutka OPPN, št. 35020-152/2021-3 z dne 24. 8. 2021, opredelila, da izvedba predmetnega plana OPPN verjetno ne bo pomembneje vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami. Prav tako je bila dne 22. 10. 2021 v postopku celovite presoje vplivov na okolje izdana odločba, št. 35409-371/2021-2550-9, s katero je bilo odločeno, da v postopku priprave in sprejemanja OPPN za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, 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).



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgZR@urszr.si

www.sos112.si

Številka: 350-262/2021-3 - DGZR

Datum: 22. 11. 2021

Na podlagi vloge Urbis, d. o. o., Partizanska 3, Maribor, ki po pooblastilu zastopa Mestno občino Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor (v nadaljevanju vlagatelj), št. 040251, 2021/OPPN-028 z dne 9. 11. 2021, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 119. člena v povezavi s četrnim odstavkom 111. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB, 97/10) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12 in 61/17-GZ) naslednje

MNENJE

k osnutku OPPN za urbani center Tezno v Mestni občini Maribor

Vlagatelj je z vlogo, št. 040251, 2021/OPPN-028 z dne 9. 11. 2021, ki smo jo prejeli 9. 11. 2021, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu v zakonitem roku poda mnenje k osnutku OPPN za urbani center Tezno v Mestni občini Maribor. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop preko spletnega strežnika.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je v njem opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, zato Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje k osnutku OPPN za urbani center Tezno v Mestni občini Maribor izdaja **pozitivno mnenje**.

Pripravila:
Irena Zupančič
višja svetovalka I

Darko But
sekretar
generalni direktor

Poslano:

- Urbis, d. o. o., Partizanska 3, Maribor (urbis@urbis.si).



Urbis d.o.o.
urbis@urbis.si

Številka: 35012-177/2021/13
Datum: 1. 12. 2021

Na podlagi poziva podjetja Urbis d.o.o., Partizanska cesta 3, 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 URBANI CENTER TEZNO V
MESTNI OBČINI MARIBOR**

1. Podatki o vlogi

Podjetje Urbis d.o.o. je z vlogo, št. 040251 z dne 9. 11. 2021, prejeto dne 9. 11. 2021, pozvalo Ministrstvo, da izda mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za urbani center Tezno v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: OPPN za urbani center Tezno v Mestni občini Maribor).

Vlogi je bilo priloženo:

- Občinski podrobni prostorski načrt za urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, osnutek, izdelal Urbis d.o.o., št. proj. 2021/OPPN-028, november 2021.

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_NPB_140619.pdf (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. Mestna občina Maribor ni podala vloge za izdajo konkretnih smernic.

3. Mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za urbani center Tezno v Mestni občini Maribor

3. 1. Mnenje k rešitvam

Gradivo smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor. Področje preventivne arheologije je ustrezno rešeno v 35. členu osnutka odloka. Menimo, da so načrtovane ureditve, prikazane v gradivu, z vidika varstva kulturne dediščine ustrezne.

Lep pozdrav,

Pripravila:
Helena Štih
sekretarka

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

Poslati (po e-pošti):

- naslovník
- ZVKDS OE Maribor, tajnistvo.mb@zvkdś.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: 3563-0167/2021-2

Datum: 17. 11. 2021

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

Partizanska cesta 3

2000 Maribor

Zadeva: OPPN za urbani center Tezno, MOM – mnenje nosilcev urejanja prostora na osnutek načrta

Na osnovi vaše vloge št. 040251 z dne 09. 11. 2021 prejete dne 09. 11. 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 OPPN za urbani center Tezno, MOM.

Vlogi investitorja MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor ste priložili:

- Pooblastilo z dne 09. 11. 2021;
- Občinski podrobni prostorski načrt za Urbani center Tezno v Mestni Občini Maribor – osnutek, št. projekta: 2021/OPPN-028, id. št. prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 250, ki ga je novembra 2021 izdelal URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.

Zavod RS za varstvo narave je dne 30. 3. 2021 izdal posodobljene *Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora* [https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora .pdf](https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora.pdf), ter dne 16. 8. 2021 konkretne smernice za OPPN urbani center Tezno, MOM (št. naloge 3563-0097/2021-2). **Naslovni zavod skladno z zgoraj navedenim ugotavlja, da predmetni občinski podrobni prostorski načrt v celoti upošteva splošne in konkretne naravovarstvene smernice za urejanje prostora.**

Ena od navedenih alinej je v osnutku razčlenjena v tri. Sledeče točke, se združijo v eno:

- v umetnih svetilih se uporabi svetilke oranžni (amber) LED ali beli LED s filtrom, ki ne prepušča;
- modre svetlobe pod 500 nm. Bela svetloba (4000 K) zaradi visokega deleža modre barve močno onesnažuje;
- nebo in privlači žuželke ter lahko zaradi efekta ekološke pasti bistveno vpliva na kakovost habitata netopirjev;.

Lep pozdrav!

Pripravil(a):

Nina Erbida
strokovna sodelavka VII/I



Rok Čuš
naravovarstveni svetovalec



Simona Kaligarič
visoka naravovarstvena svetnica,
Vodja OE Maribor



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



Poslati:

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



ZAVOD za GOZDOVE
SLOVENIJE

Območna enota Maribor

Šifra: 350-44/2021-2

Datum: 10. 11. 2021

Na osnovi vloge pooblaščenega načrtovalca: URBIS d.o.o. (v nadaljnjem besedilu: vlagatelj), daje Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Maribor, na podlagi 119. člena, v povezavi s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17; ZUreP-2) in 21. členom Zakona o gozdovih (Ur. l. RS, št. 30/93 in nasl.), naslednje mnenje, oziroma

S M E R N I C E,

ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi: »Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor« (v nadaljnjem besedilu: OPPN):

1. Območje OPPN mora biti skladno z območjem, ki je v OPN opredeljeno kot stavbno zemljišče, oziroma z območjem, ki je določeno s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, (MUV št. 17/2021), z dne 4.8.2021, in meri 14.473 m². Območje OPPN ne sme vsebovati zemljišč, katerim je z veljavnim OPN določena namenska raba gozdno zemljišče.
2. Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 10 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN, vsaj 1 m.
3. Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.
4. Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.

O b r a z l o ž i t e v :

Vlagatelj, je z vlogo št. 040251, z dne 9. 11. 2021, prejeto dne 9. 11. 2021, vložil zahtevek za izdajo mnenja, oz. smernic k predmetnemu OPPN.

Vlogi, ki je bila poslana po elektronski pošti, je vlagatelj priložil naslednjo vsebino:

- Osnutek OPPN, ki ga je novembra 2021 izdelal URBIS d.o.o.,
- pooblastilo za pridobitev prvih mnenj.

Na podlagi navedene dokumentacije je bilo ugotovljeno:

- Velikost območja OPPN je 1,45 ha. Krčitev gozda ni potrebna.
- Zaradi varstva gozdnega roba morajo biti predvideni infrastrukturni objekti od območja gozda, ki ga predstavlja meja parc. št. 231/1, 232, 233, 238 239 in 240, oddaljeni vsaj 1,0 m.

Pripravila:

Dr. Mateja Cojzer, univ. dipl. inž. gozd.
višji koordinator za področje gozdarstva

Mateja Cojzer



Mag. Jožef Mrakič, univ. dipl. inž. gozd.,
vodja območne enote

J. P. Mrakič

Vročiti s povratnico:

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

Dostaviti:

2. Arhiv, tu.

Elektro Maribor d.d., za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 60/19 - UPB, 65/20, 158/20 - ZURE in 121/21 - ZSROVE in 172/21 – ZOEE) in 31. člena Gradbenega zakona (Ur.l. RS 61/17, 72/17 - popr. in 65/20) ter na podlagi vloge št. **V01257928** z dne **9.11. 2021** izdaja vložniku

URBIS d.o.o. Maribor
Partizanska cesta 3

2000 Maribor

MNENJE K OSNUTKU št.: 3901-84/2021-2

I. UVODNE UGOTOVITVE

- Mnenje k osnutku se izda: Na podlagi vloge z dne 9.11. 2021 in priloženega gradiva, odloka in sklepa o začetku priprave Občinski podrobni prostorski načrt Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, ki ga je pripravil - Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor, za pripravo mnenja na osnutek;
- K dokumentaciji: Občinski podrobni prostorski načrt za Urbani center Tezno v mestni Občini Maribor;
- Naročnik: Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor;
- Izdelovalec: URBIS d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, 2000 Maribor;
- Kraj posega v prostor: k.o. 680 – Tezno; parc. št.: 236, 238, 239, 240, 232, 234, 235, 231/1 in 233;
- Ostalo: Z osnutkom se načrtuje izgradnja prostoječih stavb, stavbe za knjižnico in mestno četrt Tezno ter stavbe za zdravstvene namene.

II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

- V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - 0,4 kV niskonapetostno omrežje nadzemne in podzemne izvedbe iz transformatorske postaje T- 258 VRABLOVA UL. (T0258);
- Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in 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.: 2021/OPPN-028; November 2021; URBIS d.o.o. Maribor., priključna moč ZP Tezno bi znašala priključna 500 kW do 700 kW in priključna moč za knjižnico bi znašala 300 kW do 400 kW.

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

- zgraditi novo transformatorsko postajo TP 20/0,4 kV ustrezne izvedbe in moči ter jo vključiti v 20 kV omrežje,
- pridobiti ustrezno lokacijo in projektno dokumentacijo za izgradnjo TP in njeno vključitev v 20 kV omrežje;
- zgraditi nove niskonapetostne kabselske priključke iz predvidene transformatorske postaje do novih razdelilnih omaric predvidenih objektov, traso predvidenih NN razvodov določiti v sodelovanju z OE Maribor z okolico, Elektro Maribor d.d.;
- pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nove niskonapetostne kabselske razvode;
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bodo potekale trase novih niskonapetostnih kabselskih razvodov,
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za NN kabselskih razvodov, ki se mora glasiti na investitorja Elektro Maribor d.d., pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za NN kabselski priključke za posamezne predvidene objekte.



Objekte, ki so predvideni pod oz. nad elektroenergetskimi vodi je potrebno prestaviti na novo lokacijo za kar je potrebno pridobiti ustrezno projektno in upravno dokumentacijo za prestavitev elektroenergetskih vodov in objektov in pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bo potekala trasa elektroenergetskih vodov.

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);
 - Tipizacija SODO T – 2, Načrtovanje in gradnja 20 kV kablovod (verzija1/2020, z dne 4.9.2020), dostopno na www.sodo.si/sl/o-omrezju/;
 - Tipizacija SODO T – 3, Enožilni energetske kabli 12/20/24 kV (verzija1/2020, z dne 4.9.2020), dostopno na www.sodo.si/sl/o-omrezju/;
 - 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 energetske 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. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur. l. RS št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10).
4. V zbirno karto komunalnih vodov OPPN je potrebno vrisati trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.
5. Investitor si mora k izdelanemu predlogu OPPN pridobiti naše mnenje.
6. Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti naša soglasja k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.
7. Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno na osnovi Zakon o oskrbi z električno energijo (Uradni list RS, št. 172/21) v primeru priključitve na distribucijsko omrežje, bo moral pridobiti soglasja za priključitev za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev.



8. Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitvev 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 (NN razvod iz tehničnih pogojev), ki so predmet teh projektnih pogojev in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo.
9. Za vsako poznejšo detajlnejšo izdelavo prostorskih aktov si mora projektant pri nas (na območni enoti) pridobiti natančne podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov in lokacije posameznih elektroenergetskih objektov ter jih vnesti (vrisati) v grafične podloge obdelave.

Maribor, 18. 1. 2022

Pripravil:

Iztok ŠTERN, inž. el.

Direktor področja distribucije:

Silvo ROPOŠA univ. dipl. inž. el.

Poslati:

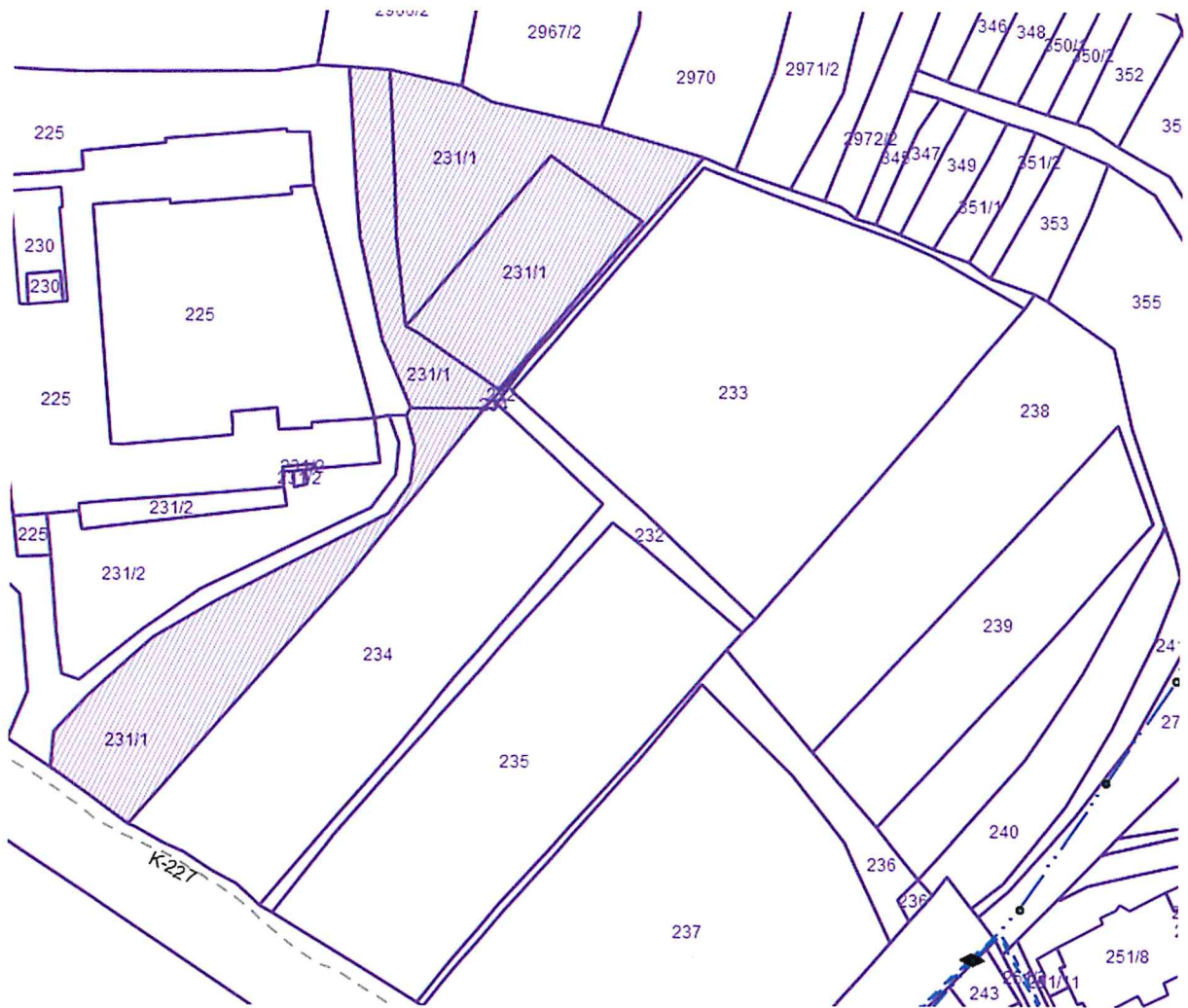
- URBIS d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, **s povratnico**

EPP:

- OE Maribor z okolico

Priloge:

- 1x situacija



Situacija: Tezno Urbani center



MARIBORSKI VODOVOD, javno podjetje, d. o. o.

Jadranska cesta 24, 2000 Maribor, tel. (02) 320 77 00, e-naslov: info@mb-vodovod.si, 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

MARIBORSKI VODOVOD



202118907

Datum : 15.11.2021

Maribor: 15.11.2021
Naš znak: 267/2021-MZ

ZADEVA: Mnenje

Na osnovi vaše vloge ki smo jo prejeli dne 09.11.2021 in dokumentacije gradivo osnutek » Občinski podrobni prostorski načrt za urbani center Tezno v mestni občini Maribor«, št. projekta 2021/OPPN-028, izdelovalca URBIS, d.o.o. Maribor z dne november 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 » Občinski podrobni prostorski načrt za urbani center Tezno v mestni občini Maribor« obsega parc. št. 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, k.o. Tezno v skupni izmeri 14.473 m².
2. Z OPPN se načrtuje gradnja :
 - Stavb namenjenih zdravstveni oskrbi z lekarno
 - Stavbe s knjižnico in mestno četrtjo
 - Prireditvena dvorana in kavarna
 - pripadajoče ureditve prometne, komunalne, energetske infrastrukture in
 - ostale zunanje ureditve
3. Upoštevati je potrebno smernice št. 10507/III/4, izdane s strani Mariborskega vodovoda, d.o.o. z dne 15.06.2018, kar je upoštevano v 22. členu osnutka OPPN za urbani center Tezno v mestni občini Maribor v smislu:
 - Priklučevanje je možno na obstoječ vodovodni cevovod v Prekmurski ulici in Ulici heroja Nandeta z izgradnjo ustreznih priključnih vodovodov
 - Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja na podlagi ugotovitev požarne študije
4. Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z Mariborskim vodovodom d.o.o. 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.



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 soglasje k projektni dokumentaciji.

Pripravil :
Miran ZUPE, inž. grad.
Tehnični referent za soglasja

DIREKTOR:

Miran JUG
univ. dipl. inž. stroj.

MARIBORSKI VODOVOD,
JAVNO PODJETJE, d.o.o.
Jadranska cesta 24. 2000 Maribor

URBIS d.o.o.

**MNENJE K: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT**

PARTIZANSKA CESTA 3

Številka: 2021-M/OPPN-K-022

2000 MARIBOR

Datum: 7.12.2021
JAVNA KANALIZACIJA

Vloga podana dne: 10.11.2021

Za objekt: OPPN ZA URBANI CENTER TEZNO V MO MARIBOR

Občina: Maribor

**Investitor: MO MARIBOR, Sektor za urejanje
prostora**

Ulica: Ulica heroja Nandeta, Prekmurska uli

KO: Tezno

Parcele: po situaciji

Dokumentacija: Gradivo za pridobivanje smernic/mn

Izdelač: URBIS d.o.o.

Vrsta: Gradivo za pridobivanje smernic/mn

Številka: 2021/OPPN-028

Datum: november 2021

Objekte bo z ustrežno 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 Projektne pogoje, Mnenje k projektni dokumentaciji in Soglasje za priključitev na javno kanalizacijo.

- Mnenje 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 in 21/2021).

Posebni pogoji:

- Predvideti je potrebno izdelavo ustrezne Projektne dokumentacije odvajanja odpadnih voda od objektov in to v ločenem sistemu - na javno kanalizacijo se naj predvidi odvod izključno sanitarnih-komunalnih odpadnih vod od posameznih objektov.

- Predvidi se naj izdelava načrtov kanalskih priključkov od posameznih objektov.

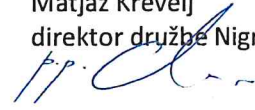
- Padavinske odpadne vode s posameznih objektov, okolja, parkirnih, manipulativnih, podzemnih garaž in urejenih povezovalnih cest (po ustreznem predčiščenju na lovilcu olj) se naj predvidijo v lokalna ponikanja - ne sme se obremenjevati javna komunalna kanalizacija.

Postopek vodil(-a):

Matej Majerič



Matjaž Krevelj
direktor družbe Nigrad d.o.o.



Matej
Majerič

Digitalno podpisal
Matej Majerič
Datum: 2021.12.08
08:21:11 +01'00'

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

Datum: 10.11.2021
Številka: ODS/SO-1022/21 - 6256

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 **MO Maribor, Sektor za urejanje prostora** se na podlagi zahteve z dne 09.11.2021, ki jo je za projekt Osnutek OPPN za urbani center Tezno v MO Maribor, na parc. št. 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240. v k.o. 680 – Tezno (v imenu investitorja podal URBIS d.o.o.), izdaja mnenje o ustreznosti rešitev ob upoštevanju:

- Predvideti je izgradnjo ustrezno dimenzioniranega plinovodnega razvoda z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje v Prekmurski ulici s priključnimi vodi za vsak posamezen objekt, ki se zaključijo z zaščitno omarico za merilno-regulacijski sklop v/na fasadi objekta.

Mnenje se podaja na osnovi naslednje predložene dokumentacije:

- osnutek OPPN št. 2021/OPPN-028

Mnenje velja dve leti od izdaje.

V postopku izdaje mnenja posebni stroški niso nastali.

Postopek vodil:

Dušan Tomažič

Pregledal:

Damijan Bedek

Vodja sektorja ODS:

Andrej Grapulin

Plinarna Maribor d. o. o.
Plinarniška ulica 9
2000 Maribor, Slovenija

Vročiti:

- naslovniku,
- arhiv, tu.

SKUPNA OBČINSKA UPRAVA MARIBOR

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

Številka: 3503-46/2021-2

Datum: 09.12.2021



URBIS d.o.o.
PARTIZANSKA CESTA 3
2000 Maribor

ZADEVA: Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno

ZVEZA: Vloga za izdajo mnenja k osnutku, številka dokumenta 040251, z dne 09.11.2021, številka projekta 2021/OPPN-028

V zvezi z vašo vlogo, za pridobitev mnenja k osnutku OPPN za Urbani center Tezno, ki smo jo prejeli po e-pošti dne 09. 11. 2021, izdajamo naslednje

PRVO MNENJE k osnutku OPPN

Varovanje voda

Obravnavano območje leži **izven vodovarstvenega območja**, ki je opredeljeno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. list RS, št. 24/2007, 32/2011, 22/2013, 79/2015 in 182/2020).

Vse objekte je 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 graditev ne ogroža zalog pitne vode. Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na

gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. 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 - ZZdl-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 voda.

Varovanje pred onesnaženjem zraka

30. člen

Spremeniti: (1) V skladu z veljavnim Odlokom o načrtu za kakovost zunanjega zraka za aglomeracijo Maribor je glede na onesnaženje z delci PM10 celotno območje Mestne občine Maribor razvrščeno v I. območje onesnaženosti, zato zanj velja Načrt o kakovosti zunanjega zraka s svojimi ukrepi.

Dopolniti konec odstavka sveljavne predpise s *področja varstva okolja, emisij delcev v zrak ter pripadajoče načrte in operativne programe za kakovost zunanjega zraka.*

Ogrevanje

Vezano na 26. in 27. člen OPPN za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor pripravljavca OPPN seznanjamo z usmeritvami občine na področju oskrbe s toplotno energijo in podajamo priporočila za oskrbo obravnavanega območja.

Splošne usmeritve, ki izhajajo iz Lokalnega energetskega koncepta Mestne občine Maribor in Odloka o prioritetni rabi energentov na območju MOM (MUV, št. 17/2020):

Oskrbo z energijo je potrebno obravnavati celostno že v fazi sprejemanja načrtov za novogradnje. Še posebej je to pomembno v primeru načrtovanja večjih sklopov novozgrajenih stavb. Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema.

Na nivoju občine se daje prednost uporabi obnovljivih virov energije.

V tem trenutku plinovodni sistem ne vključuje plinov obnovljivega izvora, vendar se v prihodnjih letih pričakuje uvajanje bioplina in kasneje vodika. Na območjih plinovodnega omrežja je prioriteta postavitve kogeneracijskih enot, kjer je to tehnično izvedljivo.

Izraba lesne biomase v individualnih sistemih se v urbanem delu mesta ne predvideva. Dovoljeni so srednje veliki sistemi izrabe lesne biomase, do 10 MW, ki so namenjeni centralizirani proizvodnji energije za namene skupnih kotlovnice ali daljinskega ogrevanja, ki pa morajo zagotavljati visoko učinkovitost in najmanjše možne emisije škodljivih snovi v zrak, v skladu z mednarodnimi ali EU standardi. Če je tehnično izvedljivo, se vzpostavijo manjši sistemi daljinskega ogrevanja na lesno biomaso.

Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na področju varovanja kulturne dediščine in varovanja okolja in narave kot tudi sistemi za izrabo lesne biomase.

Vse novogradnje v občini je potrebno graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010 in 61/17-GZ). Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioritetno nameščajo naprave na obnovljive vire.

Izhajajoč iz predstavljenih usmeritev tako pripravljavcu OPPN predlagamo, da se besedilo členov ustrezno spremeni in dopolni. Ob tem podajamo priporočila v nadaljevanju.

- Kot prednostni način ogrevanja obravnavanega urbanega centra se zemeljski plin (fosilno gorivo) ne predvidi. Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi. Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje.
- Preuči naj se možnost oskrbe s sistemi, ki izrabljajo energijo Sonca (sprejemniki sončne energije za zagotavljanje oskrbe s toplo vodo čez poletje in fotovoltaični paneli).

Preuči naj se možnost namestitve zelenih streh in/ali fotovoltaičnih panelov za potencialno samooskrbo.

Podnebne spremembe

31. člen

(1) Občinski program varstva okolja ne predvideva le zelenih streh ampak tudi zelenih fasad, kar sodi v enega izmed osnovnih sistemskih ukrepov za prilagajanje na podnebne spremembe. Zato je potrebno v tem smislu upoštevati vse elemente, ki preprečujejo dodatno segrevanje objekta in ozračja ob objektu ter s tem večjo porabo energije za hlajenje v poletnem času in ev. ogrevanje v zimskem času. V (1) točki 11. člena se predvideva kar 75% steklenih površin. Predvideno je aktivno senčenje za kar 40% fasadnih pasov, za ostale površine pa bo verjetno potrebno zagotoviti tudi več klimatskih sistemov. Takšne rešitve se nam iz vidika vse bolj perečih podnebnih sprememb ne zdijo sprejemljive.

(2) Za blaženje podnebnih sprememb se naj upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje TGP glede na nacionalne in občinske programe varstva okolja in energetske podnebne načrte) in trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles, ozelenitev parkirišč, vodoprepustne površine,...).

Ohranjanje narave in gozda

Zaradi varstva gozdnega roba morajo biti predvideni stanovanjski objekti od območja gozda oddaljeni vsaj 20 m.

Pri OPPN naj se upošteva tudi 36.člen Zakona o ohranjanju narave – ZON:

(1) Na območjih strnjene poselitve se biotska raznovrstnost ohranja tako, da se:

- omogoča povezanost habitatov na območjih strnjene poselitve z naravo zunaj teh območij, če je to tehnično izvedljivo in ne zahteva nesorazmernih stroškov,
- ohranjajo zelene površine, drevesa, skupine dreves, stoječe in tekoče vode in drugi življenjski prostori,
- ob gradnji objektov in naprav uporabljajo takšne tehnične rešitve, ki niso past ali ovira za živali oziroma se po gradnji, če se kot take izkažejo, z dodatnimi ukrepi odpravljajo.

Javna razsvetljava

Pri izvedbi javne razsvetljave upoštevati, da je območje v mirnem in ob gozdnem okolju. Premočna in neprimerna razsvetljava (bela svetloba) je moteča za prostoživeče živali, zato naj bo javna razsvetljava čim bolj diskretna.

Varstvo pred hrupom

Ugotavljamo, 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 III. stopnje varstva pred hrupom.

Izvedba s spremembo OPPN predvidenega posega bo potekala v neposredni bližini obstoječih objektov z varovanimi prostori, zato predlagamo, da se zaradi občutljivosti prostora, na katerem bo potekala gradnja dodatnega objekta, med gradnjo upošteva 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

Nina Gornik Mulec, strokovna sodelavka

Tea Drevenšek, strokovna sodelavka

Poslano po e-pošti:

- urbis@urbis.si in v vednost
natalija.babic@urbis.si



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalo, promet in prostor
Sektor za komunalo in promet

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 35006-42/2018-6

Datum: 19.11.2021



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

**ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt za urbani center Tezno v Mestni občini Maribor
– vloga za izdajo mnenja k osnutku OPPN**
ZVEZA: Vaša vloga št. 040251 z dne 9. 11. 2021

Na podlagi 111. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) vam, v postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, s prometnega stališča posredujemo sledeče prvo mnenje k osnutku OPPN:

upoštevati je potrebno naslednjo zakonodajo, normative in predpise:

- Zakon o cestah (Uradni list RS št. 109/10, 48/12 in 46/15 in 10/18);
- Odlok o občinskih cestah (Medobčinski uradni vestnik št. 32/17 – uradno prečiščeno besedilo, 9/18, 15/19, 21/19, 22/20, 28/20, 29/20 in 3/21);
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS št. 91/05 in 26/06);
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS št. 86/09);
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS št. 99/15, 46/17, 59/18 in 63/19);
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS št. 41/18),
- Tehnične normative za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin – nova izdaja – Univerza v Ljubljani Prometno tehniški inštitut FAGG 1991,
- Ostale tehnične normative, standarde in predpise s področja cestogradnje in prometa.

Pripravil:
Marjan POTOČNIK, inž.
Svetovalec

Suzana Fras
vodja urada



Vročiti:
① naslovniku

4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG

- **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TENO V MESTNI OBČINI MARIBOR, PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve d.o.o.**, Jelenče 6, 2211Pesnica pri Mariboru, št.projekta 29/AK-2021-EE, februar 2022

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI
CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR**

FAZA OPPN: **DOPOLNJEN OSNUTEK**

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


IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

NOSILKA NALOGE: Špela GRDINIČ, mag. inž. log.

ŠTEV. PROJEKTA: 29/AK-2021-EE

IZDELANO: februar 2022

Direktorica:
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.



VSEBINA:

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN.....	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	21
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	21
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve	21
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	22
4.1.2.1. Cestno omrežje.....	22
4.1.2.2. Vodovodno omrežje	23
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje	24
4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje	24
4.1.2.5. Plinovodno omrežje	25
4.1.2.6. TK in druga kabelska omrežja.....	25
4.1.2.7. Ogrevanje in hlajenje	25
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	28
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	29
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	30
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	31
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	32

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju v Mestni občini Maribor	12
Slika 2: Funkcionalna shema zasnove središča	14
Slika 3: Parтерна ureditev pred centrom mestne četrti Tezno	15
Slika 4: Pogled na vzhodni vogal stavbe zdravstvenega doma vzdolž promenade	16
Slika 5: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	20
Slika 6: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ..	27

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor; (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konška, na severu pa na Stražunski gozd. Območje je nepozidano.

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, vse k.o. 680 – Tezno. Velikost zemljišča je 14.473 m².

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno delno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN ali v njegovi neposredni bližini že izgrajena in omogoča priključitev z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev. Zato v tem elaboratu ekonomike ni ocenjenih stroškov, ki bi bili vezani na novogradnjo, dograditev ali rekonstrukcijo obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture; vsa »infrastruktura« na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja.

Zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo bo investitor plačal tudi komunalni prispevek zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišč ter za funkcioniranje na zemljiških zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko infrastrukturo. Tudi te v tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno opredeliti in oceniti, saj ne gre za novo javno infrastrukturo, ampak v celoti za gradnjo priključkov, ki bodo v lasti investitorja in jih bo investitor zgradil na lastne stroške.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki, dovoznimi potmi in parkirišči;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na elektroenergetsko omrežje;
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij (TK in druga kabelska omrežja),
- priključitev na plinovodno omrežje.

Izgradnja objektov in ureditve načrtovane z OPPN se lahko izvajajo v več časovno neodvisnih etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča, ureditvi šolskega igrišča ter zunanjih površin, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju. Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **ZUreP-2**. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

- (1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
 - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
 - oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
 - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.
- (2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.
- (4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.
- (5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbeno infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:

- ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
 - ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
 - ⇒ objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.
 - **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

2.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, (izdelal Urbis d.o.o., št. projekta 2021/OPPN-028, februar 2022); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po OPPN.

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;

- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

površin. Prav tako se predvidi Urbani center Tezno, v okviru katerega se umeščajo objekt in zunanje površine ter novo športno igrišče Osnovne šole Martin Konšak. V okviru Urbanega centra Tezno se zagotovijo prostori za mestno četrt, knjižnico Tezno, večnamensko dvorano ter prostore za delovanje društev. Na pripadajočih zunanjih površinah se uredijo parkovne, urbane, zelene površine ter skupne parkirne površine, ki bodo namenjene tudi obiskovalcem prireditev oz. uporabnikom novega športnega igrišča pri osnovni šoli.

Na ureditvenem območju OPPN se glede na dejansko rabo prostora nahaja nepozidano zemljišče, v pretežni meri so njive in vrtički, v severozahodnem delu se nahaja obstoječe šolsko igrišče.

Predvidene ureditve, ki se načrtujejo so:

- umestitev zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča,
- ureditev šolskega igrišča,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Zdravstveno, izobraževalno in socialno središče je sestavljeno:

- objekt Centra mestne četrti Tezno,
- objekt zdravstvene postaje Tezno,
- kletnih prostorov - garaža,
- večjega parkirišča na prostem,
- ureditev šolskega športnega igrišča,
- prometnih, dovoznih površin.

Funkcionalna zasnova središča je načrtovana tako, da se od Prekmurske ulice na jugu do Stražunskega gozda na severu načrtuje večnamenska prometna, dovozna os, mešanega prometa, promenada. Le-ta je členjena na skupno prometno površino, ki je namenjena kolesarjem, avtomobilom ter reševalnim vozilom. Preko nje je urejen dovoz v kletno etažo garažo, ki se nahaja severno do objekta zdravstvene postaje, prav tako omogoča dovoz do parkirišča na prostem v severovzhodnem delu območja. Ob večnamenski prometni osi je speljana tudi pešpot, vzdolž nje so urejena parkirna mesta za gibalno ovirane in taksi službo.

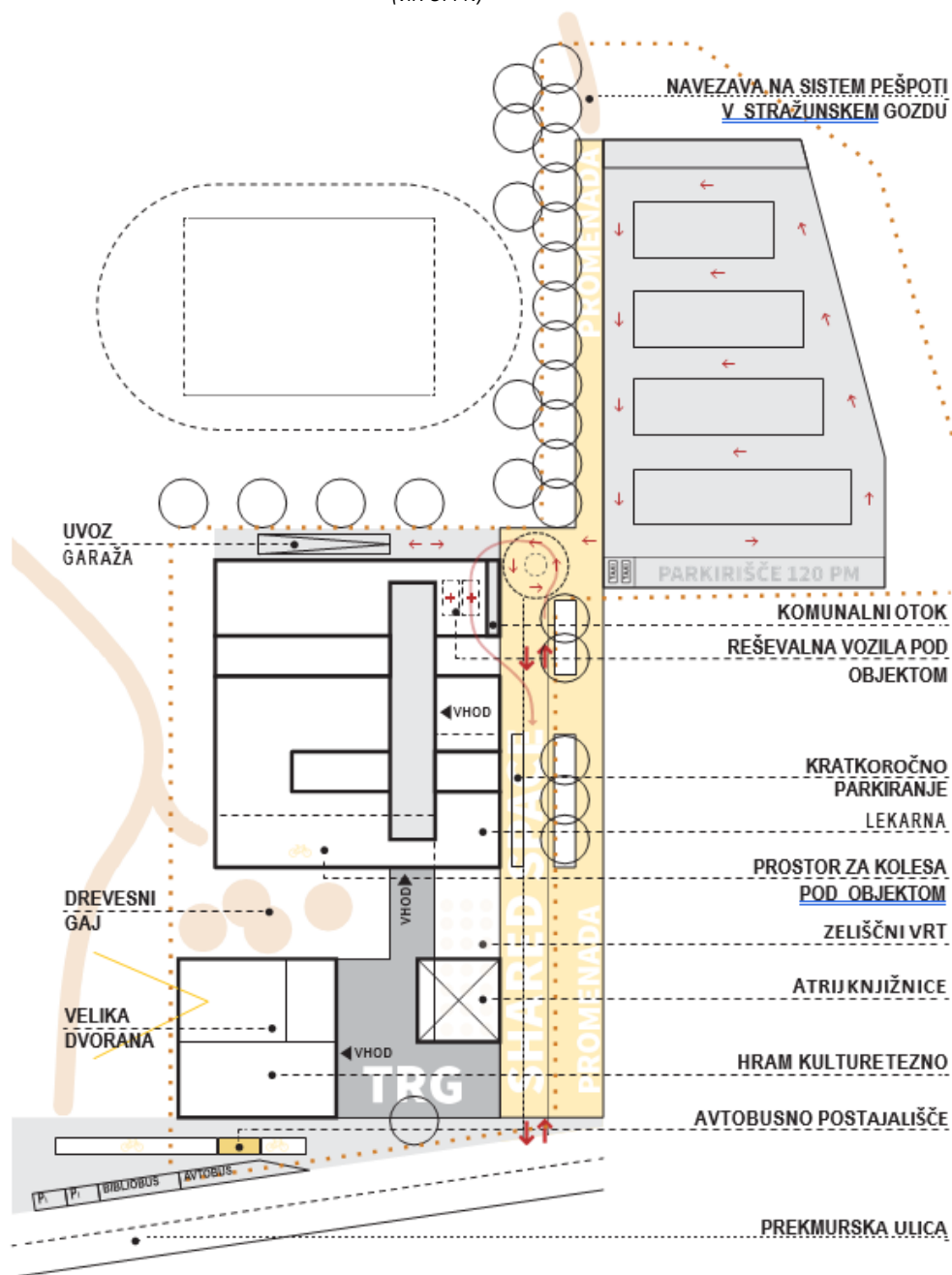
Zahodno od prometne, dovozne ceste, osi, sta načrtovana objekta Centra mestne četrti Tezno in objekt zdravstvene postaje Tezno.

Zdravstvena postaja je odmaknjena od Prekmurske ulice za toliko, da se pred njo oblikuje javni odprti prostor s tržno površino. Parter je oblikovan tako, da se ustvarijo raznoliki ambient: poglobljen atrij knjižnice, tržni prostor na južni in zahodni strani atrija, gostinska ploščad ter zeleni pas med četrtim centrom in zdravstveno postajo, kjer se nahaja drevesni gaj z otroškim igriščem.

Severno in vzhodno od načrtovanih objektov ter med športnim igriščem in parkiriščem na prostem je speljana promenada, ki preko tržne ploščadi prevzema peš in kolesarski promet iz severnega roba Prekmurske ulice (z avtobusnim postajališčem pred četrtim centrom) in omogoča dostope do obeh stavb javnega značaja.

Slika 2: Funkcionalna shema zasnove središča

(vir: OPPN)



Zazidalna zasnova Centra mestne četrti Tezno

Center mestne četrti Tezno je namenjen druženju in socializaciji meščanov mestne četrti Tezno. Lociran je v južnem delu območja OPPN, ob Prekmurski ulici in ob predvideno peš potezo - promenado, ki je speljana preko tržne ploščadi (nov Tezenski trg), od Prekmurske ceste do zdravstvene postaje, ki se nahaja severneje.

Objekt mestne četrti, je zasnovan tako, da ohranja »parkovni parter«, polovični del objekta pa je vkopan v zemljo, zaradi namere in potreb po zviševanju zaznave prostornosti ter zasnove urbanega

parterja z odpiranjem vedut proti Stražunskemu gozdu (trg, promenada). Stavba v parkovni zasnovi urbanega parka učinkuje kot lahkotna, paviljonska struktura, ki funkcionalno in estetsko deluje tudi navzven, na zunanje površine.

V objektu so predvideni:

- večnamenska dvorana,
- knjižnica mestne četrti,
- kavarna ter vsi potrebni spremljajoči prostori.

Objekt je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1).

V kleti se nahajajo skladišče dvorane, knjižnica, servisni prostori. V pritličju so predvideni večnamenska dvorana, del knjižnice, gostinski prostor in prostori mestne četrti. V nadstropju so načrtovani del večnamenske dvorane, prostori mestne četrti in servisni prostori.

Na vzhodni strani objekta se nahaja tržna ploščad s poglobljenim atrijem, na južni strani je izoblikovan ulični parter s prepoznavno urbano opremo: avtobusno postajališče in postajališče za bibliobus ter kolesarnica pod drevoredom.

Slika 3: Parterna ureditev pred centrom mestne četrti Tezno

(vir: OPPN)



Zazidalna zasnova zdravstvene postaje Tezno

Zdravstvena postaja Tezno je locirana v osrednji prostor območja OPPN, ob večnamensko prometno os s promenado, severno od centra mestne četrti.

Zasnova objekta zdravstvene postaje upošteva ustvarjene danosti. Kompakten, prostostoječ stavbni volumen objekta sestavljajo tri lamele z orientacijo vzhod - zahod, med katere sta umeščena dva vzdolžna atrija. V smeri sever-jug vse tri lamele povezuje funkcionalna in infrastrukturna lamela objekta, ki je pomaknjena proti vzhodnemu robu stavbe.

V objektu zdravstvene postaje so načrtovane različne ambulante s spremljajočimi prostori ter lekarna.

Objekt je etažnosti klet, pritličje in 3 nadstropja (K+P+3).

V kleti se nahaja garaža s 57 parkirnimi mesti za zaposlene. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severni strani objekta, preko klančine, z vzhodne, večnamenske prometne osi, ki se na južnem delu priključuje na Prekmursko ulico.

V pritličju objekta so predvideni prostori zdravstvenega doma z ambulantami, čakalnicami in drugimi spremljajočimi prostori ter lekarna.

V nadstropjih so načrtovane različne ambulante in njim pripadajoči prostori.

Vhoda v objekta sta predvidena dva, eden v južnem delu ter drugi v severovzhodnem delu.

Slika 4: Pogled na vzhodni vogal stavbe zdravstvenega doma vzdolž promenade

(vir: OPPN)



Zasnova parkirišč na prostem

Vzhodna večnamenska prometna os, ki poteka vzdolž zdravstvene postaje do športnega parka oz. parkirišča vzhodno od njega, je členjena na skupno prometno površino in je namenjena kolesarjem, osebnim avtomobilom ter reševalnim vozilom.

Vzhodna os se v južnem delu priključuje na Prekmursko ulico, v osrednjem delu pa omogoča dovoz na parkirišče.

Na načrtovanem parkirišču je predvidenih 120 PM, ki so namenjena obiskovalcem zdravstvene postaje in centra mestne četrti Tezno.

Parkirišče je zasnovano v slogu parkovnega parkirišča (izdatno senčenje z drevesi).

Ureditev šolskega športnega igrišča

Na severu območja, blizu stavbe osnovne šole in severno od zdravstvene postaje, je predvidena ureditev šolskih športnih igrišč. Uredijo se igrišča za različne športe, načrtovana je tudi tribuna za gledalce.

Dostop do njih je urejen s strani osnovne šole, po obstoječi dostopni, dovozni poti. Prav tako je možno urediti dovoz z nove večnamenske prometne dovozne ceste v jugovzhodnem delu območja OPPN.

Pogoji glede vrste dopustnih objektov in dejavnosti

- nestanovanjske stavbe:
 - gostinske stavbe,
 - poslovne in upravne stavbe
 - trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti,
- garažne stavbe,
- stavbe splošnega družbenega pomena,
- 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, ki niso razvrščeni drugje,
- drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- drugi gradbeni posegi
 - trajno reliefno preoblikovanje terena,
 - gradbeni posegi za opremo odprtih površin
- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (nadstrešnica, vetrolov ...)
- pomožno objekt v javni rabi
- ograja
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja

Dopustne dejavnosti

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Podrobnejša namenska raba površin: **površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti.**

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

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

- poslovne dejavnosti;
- trgovske dejavnosti;
- zdravstvene dejavnosti;
- storitvene dejavnosti;

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

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 in etažnost:

Predvidena je izgradnja prostoječih stavb, v kombinaciji z dovoljenimi dejavnostmi po podrobnejši namenski rabi prostora. Stavba za zdravstvo ima etažnost klet, pritličje, tri nadstropja (K+P+3).

Stavba za knjižnico in mestno četrt s prireditveno dvorano je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1).

Preseganje višinskih gabaritov stavb je možna le za postavitev strojne opreme in dostopa na streho (dvigala, klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...).

Tlorisni gabarit stavbe:

Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. Tlorisna velikost kletne etaže se opredeli v projektni dokumentaciji, prav tako dovozi in dostopi do nje. Tloris kleti se umešča znotraj gradbene meje.

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

Pogoji za oblikovanje objektov

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

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

Postavitev klimatskih naprav ni dovoljena na fasadi proti cesti.

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.

Severno od stavbe knjižnice so načrtovane zelene površine z otroškim igriščem, zasaditvijo dreves in grmovnic, sprehajalnimi potmi, klopami itd.

Ob severnem robu območja OPPN, ki poteka po meji zavarovanega območja, se zasadi pas lesne zarasti lokalno značilnih samoniklih vrst grmovja in drevja v obliki gozdnega roba, da se ohrani stanje prehranjevalnega habitata netopirjev. Netopirji se prehranjujejo z žuželkami, številne vrste teh žuželk pa živijo v drevju in grmovju. Z zasaditvijo pasu lesne zarasti ob severnem robu OPPN, se bo nadomestil del habitata, ki bo z ureditvami OPPN poslabšan.

Ob vzhodnem robu območja OPPN, kjer območje posega omejuje Ulica heroja Nandeta se ohrani celotni pas lesne zarasti izven površin predvidenega parkirišča.

Zemljiška - gradbena parcela

Zemljiška – gradbena parcela zdravstvenega doma in lekarne je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 236, 238, 239, 240 k.o. Tezno.

Zemljiška – gradbena parcela stavbe MČ, knjižnice je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 232, 234, 235, 236 k.o. Tezno.

Zemljiška – gradbena parcela športnega igrišča je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 231/1 in 233 k.o. Tezno.

Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

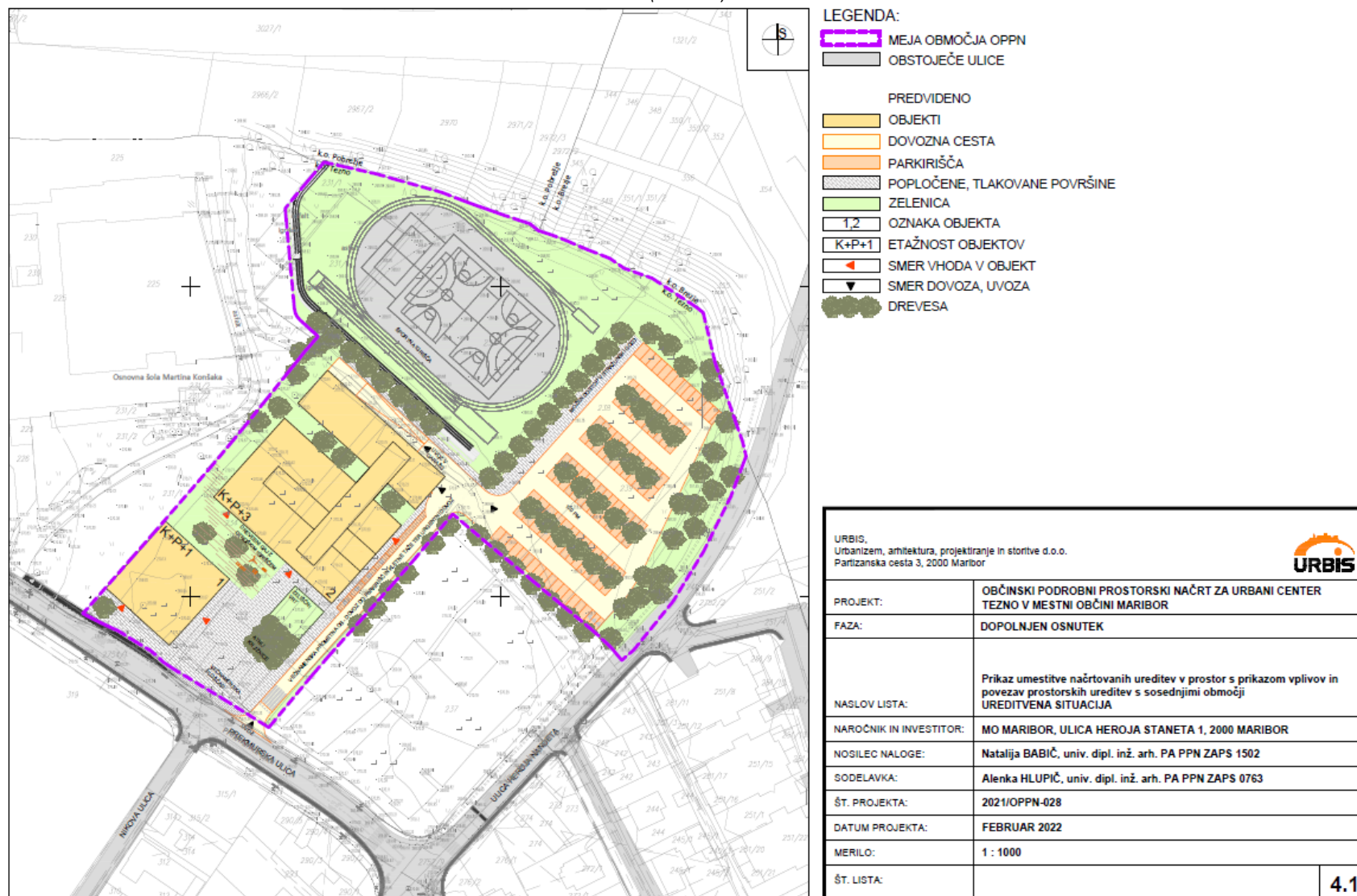
Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne objekte v skladu z 8. členom tega odloka. Podporni zidovi se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Ostali enostavni objekti se lahko postavijo 1,5 m od sosednje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

Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 5: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija

(vir: OPPN)



4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

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.

4.1.2.1. Cestno omrežje

Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.

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

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

Pločniki so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo robnikov.

Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu.

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

Pešci in kolesarji

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

Ob ulici Heroja Nandeta se na odseku od križišča s Prekmursko ulico do predvidenega uvoza zgradi pločnik v dolžini cca 100m.

Prostor za kolesa se nahajajo v pritličju zdravstvenega objekta. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

Priključevanje na javno cestno omrežje

Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja s priključki na Prekmurski ulici in Ulici heroja Nandeta. Za dostop do zdravstvenega doma, na Ulico heroja Nandeta, se zgradi nov priključek, kar pogojuje odstranitev obstoječe brežine v dolžini 35 m severno do priključka, izvedbo ukrepov za umirjanje prometa ter postavitev ustrezne horizontalne in vertikalne prometne signalizacije vključno z omejitvijo hitrosti prometa 30km/h.

Na območje načrtovanih ureditev se predvideva prometni priključek na Prekmurski ulici, kjer je ob vzhodni meji območja OPPN načrtovana večnamenska prometna os, v obliki dovozne ceste do zdravstvene postaje, kletne etaže-garaže pod njo in parkirišča na prostem v vzhodnem delu območja OPPN.

Večnamenska prometna os je širine 5,00 m in je načrtovana v takšni obliki, da je namenjena kolesarjem, avtomobilom ter reševalnim vozilom. Preko nje je urejen dovoz v kletno etažo garažo, ki se nahaja severno od objekta zdravstvene postaje, prav tako omogoča dovoz do parkirišča na prostem v severovzhodnem delu območja. Ob osi je speljana tudi pešpot, vzdolž nje so urejena parkirna mesta za gibalno ovirane in taksi službo.

Na območju priključka na Prekmursko ulico do objekta mestne četrti je potrebno ustrezno prilagoditi obstoječe avtobusno postajališče. Priključek se lahko izvede kot krožišče ali križišče.

Preko načrtovanega prometnega priključka na parcelo in parkirišče je predviden tudi dostop za interventna vozila.

Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil

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

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

Mirujoči promet

Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji.

Vzhodna večnamenska prometna os, ki poteka vzdolž zdravstvene postaje do športnega parka oz. parkirišča vzhodno od njega, je členjena na skupno prometno površino in je namenjena kolesarjem, osebnim avtomobilom ter reševalnim vozilom.

Vzhodna os se v južnem delu priključuje na Prekmursko ulico, v osrednjem delu pa omogoča dovoz na parkirišče.

Na načrtovanem parkirišču je predvidenih 120 PM, ki so namenjena obiskovalcem zdravstvene postaje in centra mestne četrti Tezno. Parkirišče je zasnovano v slogu parkovnega parkirišča (izdatno senčenje z drevesi).

V kleti zdravstvene postaje se nahaja garaža s 57 parkirnimi mesti za zaposlene. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severni strani objekta, preko klančine, z vzhodne, večnamenske prometne osi, ki se na južnem delu priključuje na Prekmursko ulico.

Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb. Na parkiriščih je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za invalide ter PM za električna vozila s polnilnico (1 PM /30 PM).

4.1.2.2. Vodovodno omrežje

Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Prekmurski ulici in Ulici heroja Nandeta z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravljalca. Za potrebe objektov se zgradi novo vodovodno omrežje v dostopnih cestah.

Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja. Dograditev hidrantnega omrežja se izvede na podlagi ugotovitev požarne študije.

4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje na Prekmurski in Ulici heroja Nandeta na vzhodni strani. Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje.

Območje OPPN se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.

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

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 obravnavnega območja je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

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

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

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

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z veljavnimi zakonskim 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 ...).

4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje

Na območju se nahajajo obstoječi SN in NN elektro vodi v upravljanju Elektro Maribor. Vse obstoječe vode je potrebno predhodno zakoličiti, določiti njihovo natančno lego. Vsa dela v njihovi bližini se

lahko izvajajo izključno pod pogoji in pod nadzorom upravljalca. Obstoječi vodi se po potrebi zaščitijo ali prestavijo.

Pri vseh nadaljnjih fazah načrtovanja in projektiranja je potrebno upoštevati vse predpise in zakonodajo s področja oskrbe z električno energijo ter navodila in smernice upravljalca. Za vse rešitve mora investitor pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo in mnenja upravljalca.

Pri izvedbi javne razsvetljave upoštevati, da je območje v mirnem in ob gozdnem okolju. Premočna in neprimerna razsvetljava (bela svetloba) je moteča za prostoživeče živali, zato naj bo javna razsvetljava čim bolj diskretna.

4.1.2.5. Plinovodno omrežje

Za plinifikacijo se zgradi sekundarno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod v Prekmurski ulici.

4.1.2.6. TK in druga kabelska omrežja

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

Priključna točka za omrežje Telekoma je v jašku pred obstoječim objektom iz katerega se položijo ustrezne PE cevi do posameznih objektov.

4.1.2.7. Ogrevanje in hlajenje

Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi.

Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje.

Preuči naj se možnost oskrbe s sistemi, ki izrabljajo energijo Sonca (sprejemniki sončne energije za zagotavljanje oskrbe s toplo vodo čez poletje in fotovoltaični paneli).

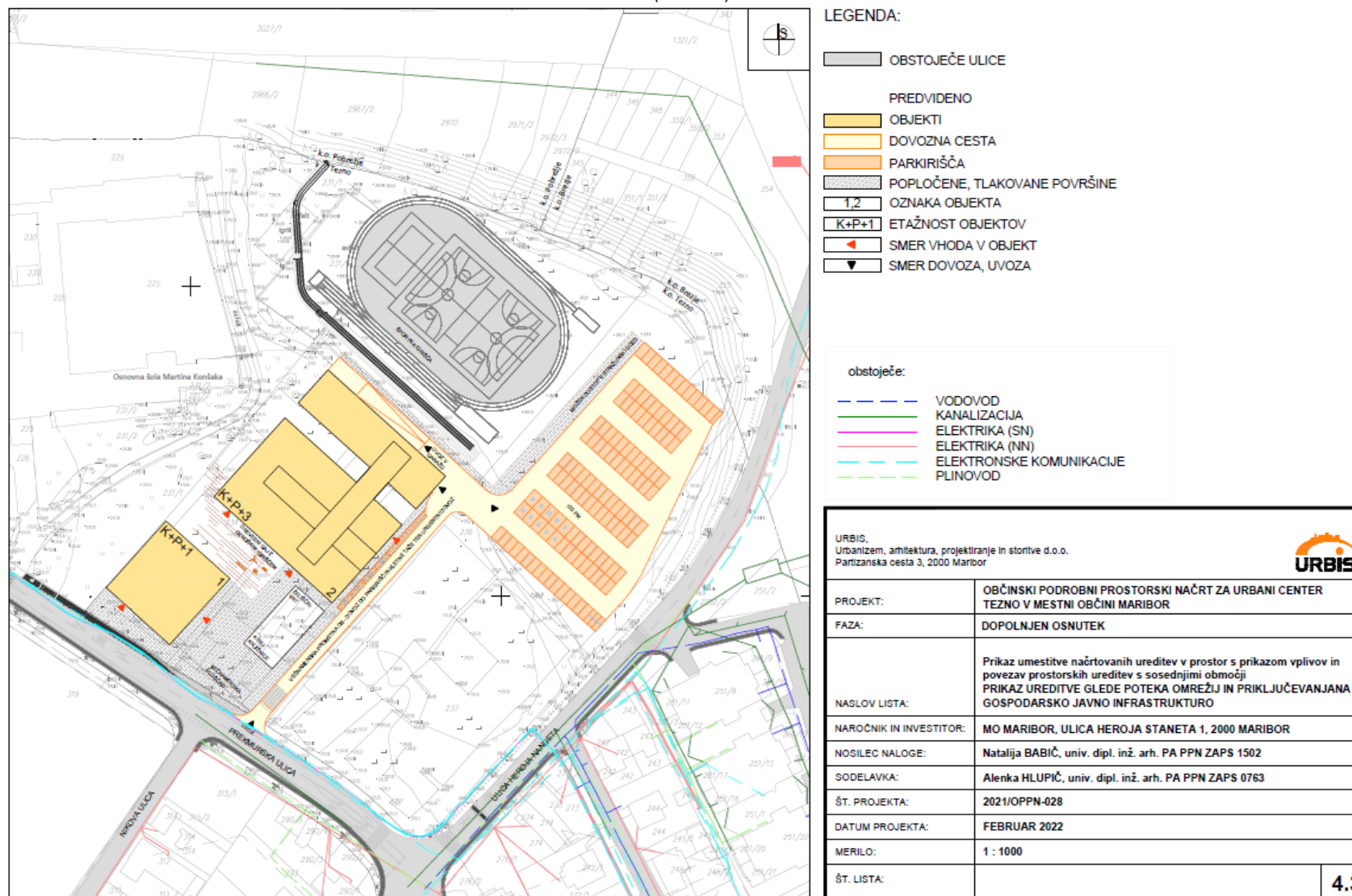
Preuči naj se možnost namestitve zelenih streh in/ali fotovoltaičnih panelov za potencialno samooskrbo.

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor-geosonda), bo treba za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti:

- Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitve geosonde).

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 6: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo
(vir: OPPN)



4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Vsa infrastruktura je zgrajena do oboda območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.

Nove komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek na obstoječo komunalno opremo; priključki bodo v lasti investitorja.

Zaradi tega v tem elaboratu ekonomike tudi ni ovrednotene nove komunalne opreme.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Tudi ta bo na območju OPPN v lastni investitorja in je opredeljena kot priključek.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki, dovoznimi potmi in parkirišči;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na elektroenergetsko omrežje;
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij (TK in druga kabelska omrežja),
- priključitev na plinovodno omrežje.

4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukture, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-2 na območju OPPN ni načrtovane oz. je ni potrebno na novo zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, ni potrebno oz. ni mogoče podati ocene investicij.

Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.

4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

Vsa infrastruktura bo na območju OPPN zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške.

Ker se bodo z OPPN načrtovani objekti priključevali na obstoječo komunalno opremo, je investitor zavezanec za **plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo**. Komunalni prispevek bo plačal pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Izgradnja objektov in ureditve načrtovane z OPPN se lahko izvajajo v več časovno neodvisnih etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča, ureditvi šolskega igrišča ter zunanjih površin, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.

5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

5.1 UVOD – SPLOŠNI DEL

Investitor, lastnik zemljišč in pobudnik namerava na obravnavanih parcelah s št. 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240 (vse k.o. 680 Tezno), na zemljišču velikem 20 610 m², izvesti ureditve povezane z izgradnjo novega objekta namenjenega zdravstveni oskrbi, ureditev parkirnih in zelenih površin. Prav tako se predvidi Urbani center Tezno, v okviru katerega se umeščajo objekt in zunanje površine ter novo športno igrišče Osnovne šole Martin Konšak. V okviru Urbanega centra Tezno se zagotovijo prostori za mestno četrt, knjižnico Tezno, večnamensko dvorano ter prostore za delovanje društev. Na pripadajočih zunanjih površinah se uredijo parkovne, urbane, zelene površine ter skupne parkirne površine, ki bodo namenjene tudi obiskovalcem prireditvev oz. uporabnikom novega športnega igrišča pri osnovni šoli.

Območje se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konšak, na severni strani se nahaja Stražunski gozd.

Na ureditvenem območju OPPN se glede na dejansko rabo prostora nahaja nepozidano zemljišče, v pretežni meri so njive in vrtički, v severozahodnem delu se nahaja obstoječe šolsko igrišče.

Predvidene ureditve, ki se načrtujejo so:

- umestitev zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča,
- ureditev šolskega igrišča,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Zdravstveno, izobraževalno in socialno središče je sestavljeno:

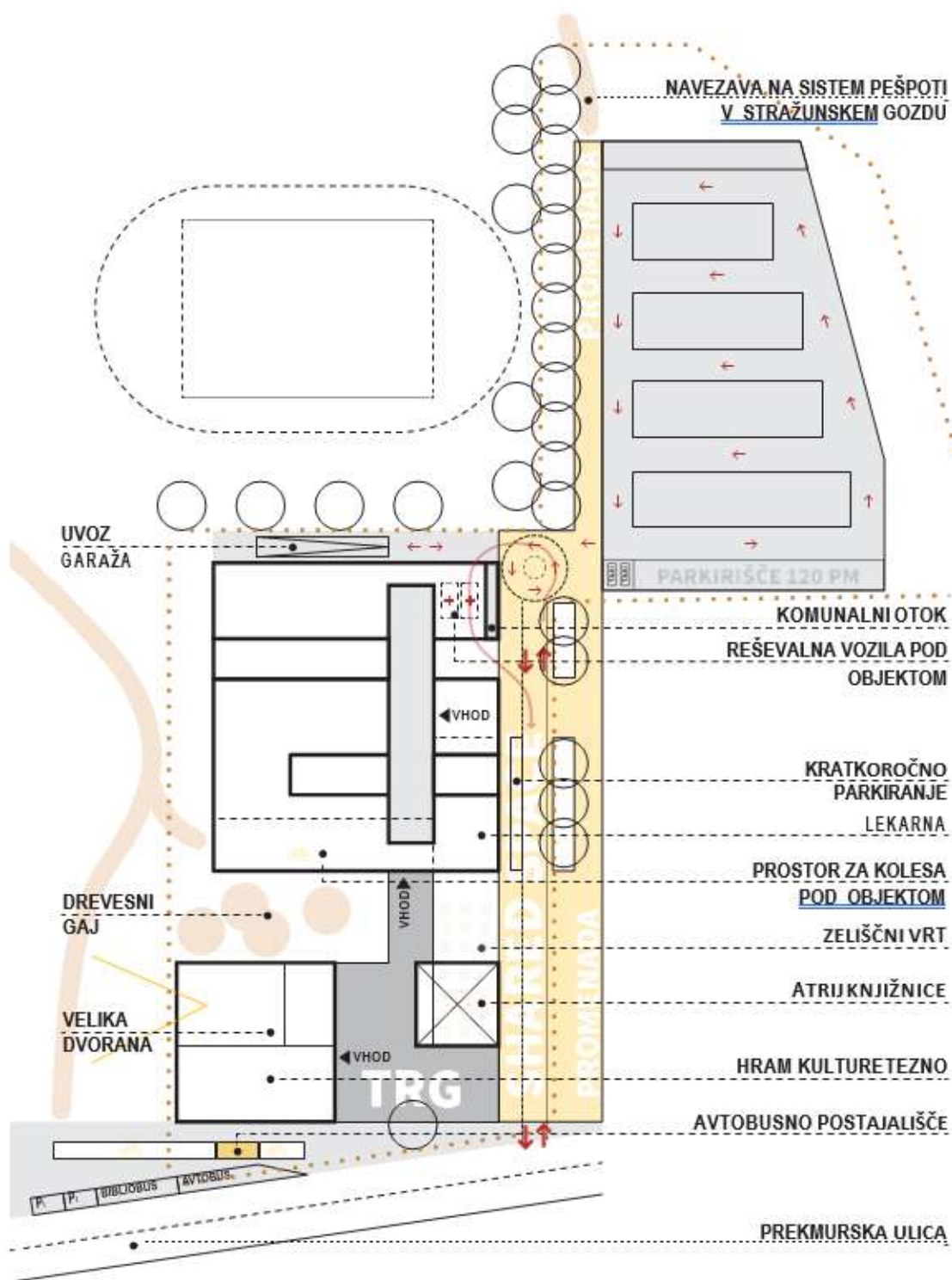
- objekt Centra mestne četrti Tezno (1),
- objekt zdravstvene postaje Tezno (2),
- kletnih prostorov - garaža,
- večjega parkirišča na prostem,
- ureditev šolskega športnega igrišča,
- prometnih, dovoznih površin.

Funkcionalna zasnova središča je načrtovana tako, da se od Prekmurske ulice na jugu do Stražunskega gozda na severu načrtuje večnamenska prometna, dovozna os, mešanega prometa, promenada. Le-ta je členjena na skupno prometno površino, ki je namenjena kolesarjem, avtomobilom ter reševalnim vozilom. Preko nje je urejen dovoz v kletno etažo garažo, ki se nahaja severno do objekta zdravstvene postaje, prav tako omogoča dovoz do parkirišča na prostem v severovzhodnem delu območja. Ob večnamenski prometni osi je speljana tudi pešpot, vzdolž nje so urejena parkirna mesta za gibalno ovirane in taksi službo.

Zahodno od prometne, dovozne ceste, osi, sta načrtovana objekta Centra mestne četrti Tezno (1) in objekt zdravstvene postaje Tezno (2).

Zdravstvena postaja je odmaknjena od Prekmurske ulice za toliko, da se pred njo oblikuje javni odprti prostor s tržno površino. Parter je oblikovan tako, da se ustvarijo raznoliki ambient: poglobljen atrij knjižnice, tržni prostor na južni in zahodni strani atrija, gostinska ploščad ter zeleni pas med četrtim centrom in zdravstveno postajo, kjer se nahaja drevesni gaj z otroškim igriščem.

Severno in vzhodno od načrtovanih objektov ter med športnim igriščem in parkiriščem na prostem je speljana promenada, ki preko tržne ploščadi prevzema peš in kolesarski promet iz severnega roba Prekmurske ulice (z avtobusnim postajališčem pred četrtim centrom) in omogoča dostope do obeh stavb javnega značaja.



Slika 8: Funkcionalna shema zasnove središča, vir: Natečajna rešitev

Zazidalna zasnova Centra mestne četrti Tezno

Center mestne četrti Tezno je namenjen druženju in socializaciji meščanov mestne četrti Tezno. Lociran je v južnem delu območja OPPN, ob Prekmurski ulici in ob predvideno peš potezo - promenado, ki je speljana preko tržne ploščadi (nov Tezenski trg), od Prekmurske ceste do zdravstvene postaje, ki se nahaja severneje.

Objekt mestne četrti, v kartografskem delu označen s številko 1, je zasnovan tako, da ohranja »parkovni parter«, polovični del objekta pa je vkopan v zemljo, zaradi namere in potreb po zviševanju zaznave prostornosti ter zasnove urbanega parterja z odpiranjem vedut proti Stražunskemu gozdu (trg, promenada). Stavba v parkovni zasnovi urbanega parka učinkuje kot lahkotna, paviljonska struktura, ki funkcionalno in estetsko deluje tudi navzven, na zunanje površine.

V objektu so predvideni:

- večnamenska dvorana,
- knjižnica mestne četrti,
- kavarna ter vsi potrebni spremljajoči prostori.

Objekt je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1).

V kleti se nahajajo skladišče dvorane, knjižnica, servisni prostori.

V pritličju so predvideni večnamenska dvorana, del knjižnice, gostinski prostor in prostori mestne četrti.

V nadstropju so načrtovani del večnamenske dvorane, prostori mestne četrti in servisni prostori.

Na vzhodni strani objekta se nahaja tržna ploščad s poglobljenim atrijem, na južni strani je izoblikovan ulični parter s prepoznavno urbano opremo: avtobusno postajališče in postajališče za bibliobus ter kolesarnica pod drevoredom.



Slika 9: Parтерна ureditev pred centrom mestne četrti Tezno, vir: Natečajna rešitev

Zazidalna zasnova zdravstvene postaje Tezno

Zdravstvena postaja Tezno je locirana v osrednji prostor območja OPPN, ob večnamensko prometno os s promenado, severno od centra mestne četrti. V kartografske delu je objekt označen s številko 2.

Zasnova objekta zdravstvene postaje upošteva ustvarjene danosti. Kompakten, prostostoječ stavbni volumen objekta sestavljajo tri lamele z orientacijo vzhod - zahod, med katere sta umeščena dva vzdolžna atrija. V smeri sever-jug vse tri lamele povezuje funkcionalna in infrastrukturna lamela objekta, ki je pomaknjena proti vzhodnemu robu stavbe.

V objektu zdravstvene postaje so načrtovane različne ambulante s spremljajočimi prostori ter lekarna.

Objekt je etažnosti klet, pritličje in 3 nadstropja (K+P+3).

V kleti se nahaja garaža s 57 parkirnimi mesti za zaposlene. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severni strani objekta, preko klančine, z vzhodne, večnamenske prometne osi, ki se na južnem delu priključuje na Prekmursko ulico.

V pritličju objekta so predvideni prostori zdravstvenega doma z ambulantami, čakalnicami in drugimi spremljajočimi prostori ter lekarna.

V nadstropjih so načrtovane različne ambulante in njim pripadajoči prostori.

Vhoda v objekta sta predvidena dva, eden v južnem delu ter drugi v severovzhodnem delu.



Slika 10: Pogled na vzhodni vogal stavbe zdravstvenega doma vzdolž promenade, vir: Natečajna rešitev

Zasnova parkirišča na prostem

Vzhodna večnamenska prometna os, ki poteka vzdolž zdravstvene postaje do športnega parka oz. parkirišča vzhodno od njega, je členjena na skupno prometno površino in je namenjena kolesarjem, osebnim avtomobilom ter reševalnim vozilom.

Vzhodna os se v južnem delu priključuje na Prekmursko ulico, v osrednjem delu pa omogoča dovoz na parkirišče.

Na načrtovanem parkirišču je predvidenih 120 PM, ki so namenjena obiskovalcem zdravstvene postaje in centra mestne četrti Tezno.

Parkirišče je zasnovano v slogu parkovnega parkirišča (izdatno senčenje z drevesi).

Ureditev šolskega športnega igrišča

Na severu območja, blizu stavbe osnovne šole in severno od zdravstvene postaje, je predvidena ureditev šolskih športnih igrišč. Uredijo se igrišča za različne športe, načrtovana je tudi tribuna za gledalce.

Dostop do njih je urejen s strani osnovne šole, po obstoječi dostopni, dovozni poti. Prav tako je možno urediti dovoz z nove večnamenske prometne dovozne ceste v jugovzhodnem delu območja OPPN.



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČE ULICE

- PREDVIDENO**
- OBJEKTI
- GRADBENA MEJA
- DOVOZNA CESTA
- PARKIRIŠČA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠI
- ZELENICA
- 1,2 OZNAKA OBJEKTA
- K+P+1 ETAŽNOST OBJEKTOV
- ▶ SMER VHODA V OBJEKT
- ▼ SMER DOVOZA, UVOZA
- DREVESA

Slika 11: Ureditvena situacija na DOF z legendo, vir: Urbis d.o.o.

5.1.1 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 Urbani center Tezno v mestni občini Maribor«**. (MUV št. 17/2021, z dne 16. 7. 2021), ki ga je sprejel župan Mestne občine Maribor.

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

5.2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

5.2.1 Opis območja OPPN

Območje OPPN se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konška, na severu pa na Stražunski gozd. Območje je nepozidano.

Velikost zemljišča je 20 610 m².

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, vse k.o. 680 – Tezno.

5.3 UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5.3.1 Umestitev predvidene ureditve v prostor

Na območje ob Ulico heroja Nandeta, Prekmursko ulico, območje Osnoven šole Martina Konška in ob Stražunski gozd, na zemljišče veliko 20 610 m², se umešča novo središče – urbani center Tezno, z zdravstvenim, izobraževalnim in socialnim središčem.

Območje predstavlja rob strnjene urbane strukture, pretežno stanovanjske pozidave, ki se v severnem delu dotika Stražunskega gozda.

Na zemljišču, ki je nepozidano se nahajajo vrtički, v severne delu, ob osnovni šoli, se nahaja obstoječe šolsko igrišče.

Prometno je območje dobro dostopno.

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

5.4.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Zazidalna situacija

Predvidena je izgradnja prostostoječih stavb, namenjenih zdravstveni oskrbi z lekarno in prostostoječe stavbe z knjižnico, mestno četrtjo s prireditveno dvorano in kavarno s potrebnimi spremljajočimi prostori.

Funkcionalna zasnova središča je načrtovana tako, da se od Prekmurske ulice na jugu do Stražunskega gozda na severu načrtuje večnamenska prometna, dovozna os, mešanega prometa, promenada. Le-ta je členjena na skupno prometno površino, ki je namenjena kolesarjem, avtomobilom ter reševalnim vozilom. Preko nje je urejen dovoz v kletno etažo garažo, ki se nahaja severno do objekta zdravstvene postaje, prav tako omogoča dovoz do parkirišča na prostem v severovzhodnem delu območja. Ob večnamenski prometni osi je speljana tudi pešpot, vzdolž nje so urejena parkirna mesta za gibalno ovirane in taksi službo.

Zahodno od prometne, dovozne ceste, osi, sta načrtovana objekta Centra mestne četrti Tezno (1) in objekt zdravstvene postaje Tezno (2).

Zdravstvena postaja je odmaknjena od Prekmurske ulice za toliko, da se pred njo oblikuje javni odprti prostor s tržno površino. Parter je oblikovan tako, da se ustvarijo raznoliki ambianti: poglobljen atrij knjižnice, tržni prostor na južni in zahodni strani atrija, gostinska ploščad ter zeleni pas med četrtnim centrom in zdravstveno postajo, kjer se nahaja drevesni gaj z otroškim igriščem.

Severno in vzhodno od načrtovanih objektov ter med športnim igriščem in parkiriščem na prostem je speljana promenada, ki preko tržne ploščadi prevzema peš in kolesarski promet iz severnega roba Prekmurske ulice (z avtobusnim postajališčem pred četrtnim centrom) in omogoča dostope do obeh stavb javnega značaja.

Pogoji glede vrste dopustih objektov in dejavnosti

- nestanovanjske stavbe:
 - gostinske stavbe,
 - poslovne in upravne stavbe
 - trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti,
- garažne stavbe,
- stavbe splošnega družbenega pomena,
- 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, ki niso razvrščeni drugje,
- drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- drugi gradbeni posegi
 - trajno reliefno preoblikovanje terena,
 - gradbeni posegi za opremo odprtih površin
- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (nadstrešnica, vetrolov ...)
- pomožno objekt v javni rabi
- ograja
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja

Dopustne dejavnosti

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Podrobnejša namenska raba površin: **površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti.**

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

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

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

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 stavb in etažnost:

Predvidena je izgradnja dveh prostoječih stavb, stavbe za urbani center Tezno ter stavbe za zdravstveno oskrbo.

Stavba (1) za urbani center Tezno je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1).

Stavba (2) za zdravstveno oskrbo je etažnosti klet, pritličje, tri nadstropja (K+P+3). Stavba je sestavljena iz treh lamel z orientacijo vzhod - zahod, med katere sta umeščena dva vzdolžna atrija.

Preseganje višinskih gabaritov stavb je možna le za postavitev strojne opreme in dostopa na streho (dvigala, klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...).

Stavbe so lahko tudi nižjih etažnosti.

Tlorisni gabarit stavbe:

Tlorisni gabariti stavb so razvidni iz kartografske situacije list št.4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji.

Stavba mestne četrti Tezno s knjižnico (objekt št. 1 v kartografskem delu): osnovni tlorisni gabarit je 28,0 m x 29,0 m.

Stavba zdravstvenega doma (objekt št. 2 v kartografskem delu): osnovni tlorisni gabarit je 52,0 m x 55,0 m.

Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. Tlorisi stavb se lahko poljubno pomikajo znotraj gradbene meje, ki je označena v kartografskem delu, pri čem je gradbena meja meja, ki je objekti ne smejo presegati in je v kartografskem delu označena kot črtkana linija. Dopustna odstopanja so podana v 41. členu tega odloka.

Tloris kleti se umešča znotraj gradbene meje. Tlorisna velikost kletne etaže se opredeli v projektni dokumentaciji, prav tako dovozi in dostopi do nje. Klet med posameznima objektoma je lahko tudi povezana.

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

Pogoji za oblikovanje objektov

Strehe stavb so ravne. Dopustna je izvedba pohodne strehe, predvidena je izvedba zelene strehe v celoti ali delno. Dopustna je postavitvev sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preuči se postavitvev le teh v kombinaciji z zeleno streho.

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.

Severno od stavbe knjižnice so načrtovane zelene površin z otroškim igriščem, zasaditvijo dreves in grmovnic, sprehajalnimi potmi, klopmi ...

Ob severnem robu območja OPPN, ki poteka po meji zavarovanega območja, se zasadi pas lesne zarasti lokalno značilnih samoniklih vrst grmovja in drevja v obliki gozdnega roba, da se ohrani stanje prehranjevalnega habitata netopirjev. Netopirji se prehranjujejo z žuželkami, številne vrste teh žuželk pa živijo v drevju in grmovju. Z zasaditvijo pasu lesne zarasti ob severnem robu OPPN, se bo nadomestil del habitata, ki bo z ureditvami OPPN poslabšan.

Ob vzhodnem robu območja OPPN, kjer območje posega omejuje Ulica heroja Nandeta se ohrani celotni pas lesne zarasti izven površin predvidenega parkirišča.

Zemljiška - gradbena parcela

Zemljiška – gradbena parcela stavbe MČ Tezno in knjižnice je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 232, 234, 235 k.o. Tezno.

Zemljiška – gradbena parcela objekta zdravstvenega doma je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 232, 234, 235 k.o. Tezno.

Zemljiška – gradbena parcela zunanjega skupnega parkirišča je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 236, 238, 239, 240 k.o. Tezno.

Zemljiška – gradbena parcela športnega igrišča je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 231/1 in 233 k.o. Tezno.

Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

Za potrebe gradnje enostavnih in nezahtevnih objektih je potrebno pridobiti mnenje Sektorja za urejanje prostora - MOM o sprejemljivosti načrtovanega posega v prostor.

Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne in nezahtevne objekte v skladu z 9. členom tega odloka.

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.

3D Prikaz nove ureditve– vizualizacija:



Slika 12, 13, 14: Prikaz ureditve in 3D predstavitve iz natečajne rešitve, vir: Natečajna rešitev

5.5 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

5.5.1 Prometna ureditev

Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.

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

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

Pločniki so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo robnikov.

Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu.

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

Pešci in kolesarji

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

Ob ulici Heroja Nandeta se na odseku od križišča s Prekmursko ulico do predvidenega uvoza zgradi pločnik v dolžini cca 100m.

Prostor za kolesa se nahajajo v pritličju zdravstvenega objekta. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

Priključevanje na javno cestno omrežje

Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja. Na območje načrtovanih ureditev se predvideva prometni priključek na Prekmurski ulici, kjer je ob vzhodni meji območja OPPN načrtovana večnamenska prometna os, v obliki dovozne ceste do zdravstvene postaje, kletne etaže-garaže pod njo in parkirišča na prostem v vzhodnem delu območja OPPN.

Večnamenska prometna os je širine 5,00 m in je načrtovana v takšni obliki, da je namenjena kolesarjem, avtomobilom ter reševalnim vozilom. Preko nje je urejen dovoz v kletno etažo garažo, ki se nahaja severno od objekta zdravstvene postaje, prav tako omogoča dovoz do parkirišča na prostem v severovzhodnem delu območja. Ob osi je speljana tudi pešpot, vzdolž nje so urejena parkirna mesta za gibalno ovirane in taksi službo.

Na območju priključka na Prekmursko ulico do objekta mestne četrti je potrebno ustrezno prilagoditi obstoječe avtobusno postajališče. Priključek se lahko izvede kot krožišče ali križišče.

Preko načrtovanega prometnega priključka na parcelo in parkirišče je predviden tudi dostop za interventna vozila.

Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil

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

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

Mirujoči promet

Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji. Pri določitvi je potrebno upoštevati tabelo:

DEJAVNOSTI	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
1. PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI	
PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI - SPLOŠNO	1 PM / 30 m ² neto površine
UPRAVNI PISARNIŠKI PROSTORI S ŠTEVILNIM OBISKOM	1 PM / 20 m ² neto površine
2. PRODAJNI PROSTORI	
TRGOVINE IN TRGOVSKE HIŠE	1 PM / 30 m ² prodajne površine - najmanj 2 PM
3. PRIREDITVENI PROSTORI	
GLEDALIŠČA, KONCERTNE DVORANE, VEČNAMENSKE DVORANE	1 PM / 5 sedežev + 1PM / 2,5 zaposlenih
4. GOSTILNE IN PRENOČIŠČA	
GOSTILNE LOKALNEGA ZNAČAJA	1 PM / 8 sedežev
5. ZDRAVSTVENE USTANOVE	
ZDRAVSTVENI DOMOVI - SPLOŠNO	1 PM / 30 m ² neto površine
MANJŠI ZDRAVSTVENI DOMOVI IN AMBULANTE	1 PM / 2 zaposlena + 1 PM / 30 m ² neto površine, najmanj 3 PM

Vzhodna večnamenska prometna os, ki poteka vzdolž zdravstvene postaje do športnega parka oz. parkirišča vzhodno od njega, je členjena na skupno prometno površino in je namenjena kolesarjem, osebnim avtomobilom ter reševalnim vozilom.

Vzhodna os se v južnem delu priključuje na Prekmursko ulico, v osrednjem delu pa omogoča dovoz na parkirišče.

Na načrtovanem parkirišču je predvidenih 120 PM, ki so namenjena obiskovalcem zdravstvene postaje in centra mestne četrti Tezno. Parkirišče je zasnovano v slogu parkovnega parkirišča (izdatno senčenje z drevesi).

V kleti zdravstvene postaje se nahaja garaža s 57 parkirnimi mesti za zaposlene. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severni strani objekta, preko klančine, z vzhodne, večnamenske prometne osi, ki se na južnem delu priključuje na Prekmursko ulico.

Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb. Na parkiriščih je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za invalide ter PM za električna vozila s polnilnico (1 PM /30 PM).

5.5.2 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 Prekmurski ulici in Ulici heroja Nandeta z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravljalca. Za potrebe objektov se zgradi novo vodovodno omrežje v dostopnih cestah.

Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja.

Dograditev hidrantnega omrežja se izvede na podlagi ugotovitev požarne študije.

Odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod

Na območju OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje na Prekmurski in Ulici heroja Nandeta na vzhodni strani. Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje.

Območje OPPN se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.

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

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

Elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava

Na območju se nahajajo obstoječi SN in NN elektro vodi v upravljanju Elektro Maribor. Vse obstoječe vode je potrebno predhodno zakoličiti, določiti njihovo natančno lego. Vsa dela v njihovi bližini se lahko izvajajo izključno pod pogoji in pod nadzorom upravljalca. Obstoječi vodi se po potrebi zaščitijo ali prestavijo.

Tehnični pogoji za priključitev predvidenega objekta v distribucijsko omrežje:

- zgraditi nova transformatorsko postajo TP 20/0,4 kV ustrezne izvedbe in moči ter jo vključiti v 20 kV omrežje,
- pridobiti ustrezno lokacijo in projektno dokumentacijo za izgradnjo TP in njeno vključitev v 20 kV omrežje;
- zgraditi nove nizkonapetostne kabselske priključke iz predvidene transformatorske postaje do novih razdelilnih omaric predvidenih objektov, traso predvidenih NN razvodov določiti v sodelovanju z upravljavcem.

Pri izvedbi javne razsvetljave upoštevati, da je območje v mirnem in ob gozdnem okolju. Premočna in neprimerna razsvetljava (bela svetloba) je moteča za prostoživeče živali, zato naj bo javna razsvetljava čim bolj diskretna.

Elektronsko komunikacijsko omrežje

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

Priključna točka za omrežje Telekoma je v jašku pred obstoječim objektom iz katerega se položijo ustrezne PE cevi do posameznih objektov.

Plinovod

Za plinifikacijo se zgradi sekundarno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod v Prekmurski ulici.

Ogrevanje in hlajenje

Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi. Dopustna je postavitvev sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preučiti se postavitvev le teh v kombinaciji z zeleno streho.

Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje.

Dopustno je ogrevanje na toplotne črpalke različnih tipov. V primeru ogrevanja s toplotno črpalke tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor-geosonda), bo treba za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti:

- Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitvev geosonde).-
- Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitvev geosonde).

5.6 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 obravnavano območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

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

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

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

Varstvo pred onesnaženjem zraka

Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti. Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

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

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

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

Podnebne spremembe, samooskrba

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

Za blaženje podnebnih sprememb se naj upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (URE, OVE) in trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...)

Izbora drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst.

Vsi ukrepi so nujni zaradi izravnave bilanc zelenih površin in blažitev posledic podnebnih sprememb.

Zaščita pred onesnaževanjem podtalnice

Območje OPPN leži izven vodovarstvenem območju.

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe objekta, parkirišča, ceste...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriterno 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).

Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na

gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

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

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor-geosonda), bo treba za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti:

Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde)

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. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.

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.

Varovanje gozda

Območje OPPN mora biti skladno z območjem osnovne namenske rabe to je s stavbnimi zemljišči, oziroma s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, (MUV st. 17/2021), z dne 4.8.2021, in meri 14.473 m². Območje OPPN ne sme vsebovati zemljišč, katerim je določena namenska raba gozdno zemljišče.

Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 10 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN, vsaj 1 m.

Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.

Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.

Varstvo naravnih vrednot

Na območjih strnjene poselitve se biotska raznovrstnost ohranja tako, da se:

- omogoča povezanost habitatov na območjih strnjene poselitve z naravo zunaj teh območij, če je to tehnično izvedljivo in ne zahteva nesorazmernih stroškov,
- ohranjajo zelene površine, drevesa, skupine dreves, stoječe in tekoče vode in drugi življenjski prostori,
- ob gradnji objektov in naprav uporabljajo takšne tehnične rešitve, ki niso past ali ovira za živali oziroma se po gradnji, če se kot take izkažejo, z dodatnimi ukrepi odpravljajo.

Območje OPPN meji na zavarovano območje Stražun — gozd naravni spomenik (IŠ 688), ki je zavarovano z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (Uradni vestnik občin Dravograd, Maribor, Pesnica. Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše, številka 17/92) in na območje naravne vrednote Stražun 1 (IŠ 6458), določene s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19). Za ohranitev bistvenih značilnosti, zaradi katerih je območje zavarovano, se upoštevajo naslednji pogoji:

- ob severnem robu območja OPPN, ki poteka po meji zavarovanega območja, se zasadi pas lesne zarasti lokalno značilnih samoniklih vrst grmovja in drevja v obliki gozdnega roba, da se ohrani stanje prehranjevalnega habitata netopirjev. Netopirji se prehranjujejo z žuželkami, številne vrste teh žuželk pa živijo v drevju in grmovju. Z zasaditvijo pasu lesne zarasti ob severnem robu OPPN, se bo nadomestil del habitata, ki bo z ureditvami OPPN poslabšan;
- ob vzhodnem robu območja OPPN, kjer območje posega omejuje Ulica heroja Nandeta se ohrani celotni pas lesne zarasti izven površin predvidenega parkirišča;

- za umetno osvetljevanje naj bo predvideno minimalno potrebno število svetil, ki iz varnostnih razlogov zagotavljajo zadostno osvetljenost površin. Uporabijo se čim nižja svetila, ki omogočajo optimalno in zadostno osvetljenost prostora in ne osvetljujejo neba in okolice. Ob upoštevanju ostalih zahtev Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13) se uporabijo žarnice z nizkim sevanjem UV svetlobe. S tem se prepreči prekomerno privabljanje žuželk in posledični upad njihovih populacij zaradi efekta ekološke pasti ter s tem poslabšanje prehranjevalnega habitata netopirjev;
- fasad objektov se ne razsvetljuje;
- razsvetljava mora biti vezana na senzorje gibanja, na tak način, da se svetila vklopljajo le ob prisotnosti ljudi;
- v umetnih svetilih se uporabi svetilke oranžni (amber) LED ali beli LED s filtrom, ki ne prepušča;
- modre svetlobe pod 500 nm. Bela svetloba (4000 K) zaradi visokega deleža modre barve močno onesnažuje;
- nebo in privlači žuželke ter lahko zaradi efekta ekološke pasti bistveno vpliva na kakovost habitata netopirjev;
- izvedejo se svetilke z 0 % sevanja v nebo, da se zmanjša bleščanje in prepreči svetenje nad vodoravnico;
- razsvetljava športnih igrišč je treba izklopiti najpozneje do 22:00 ali najpozneje eno uro po koncu športne ali druge prireditve;
- vsa zemeljska dela se izvedejo na način, da se prepreči vnos in razširjanje tujerodnih invazivnih vrst, saj le - te povzročijo spremembo rastlinske združbe in spremembo kakovosti habitata živalskih vrst, s tem pa je ogrožen namen zavarovanja območja. Iz istega razloga se tudi za parkovno ureditev ne uporabijo tujerodne invazivne vrste.

Varstvo kulturne dediščine

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

Na celotnem območju urejanja veljajo splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin, ki naj se smiselno vključijo v prostorski akt:

- strokovni nadzor nad posegi

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 arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline 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. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

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

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. 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.

5.8. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Etape

Izgradnja objektov in ureditve načrtovane z OPPN se lahko izvajajo v več časovno neodvisnih etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvami.

5.9 DOPUSTNA ODPSTOPANJA

Odstopanja glede novogradenj

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

Znotraj gradbene meje so zarisani načelni tlorisi stavb. Možna je drugačna lega stavb in parkirišč, različna tipologija, tlorisna velikost, oblika stavb in parkirišč, kar se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Tlorisi stavb se lahko premikajo znotraj gradbene meje poljubno, presegati je ne smejo, lahko se je dotikajo. Preseganje gradbene meje je dovoljeno samo s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, balkoni, loggie, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno.

Odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije

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

5.10 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.

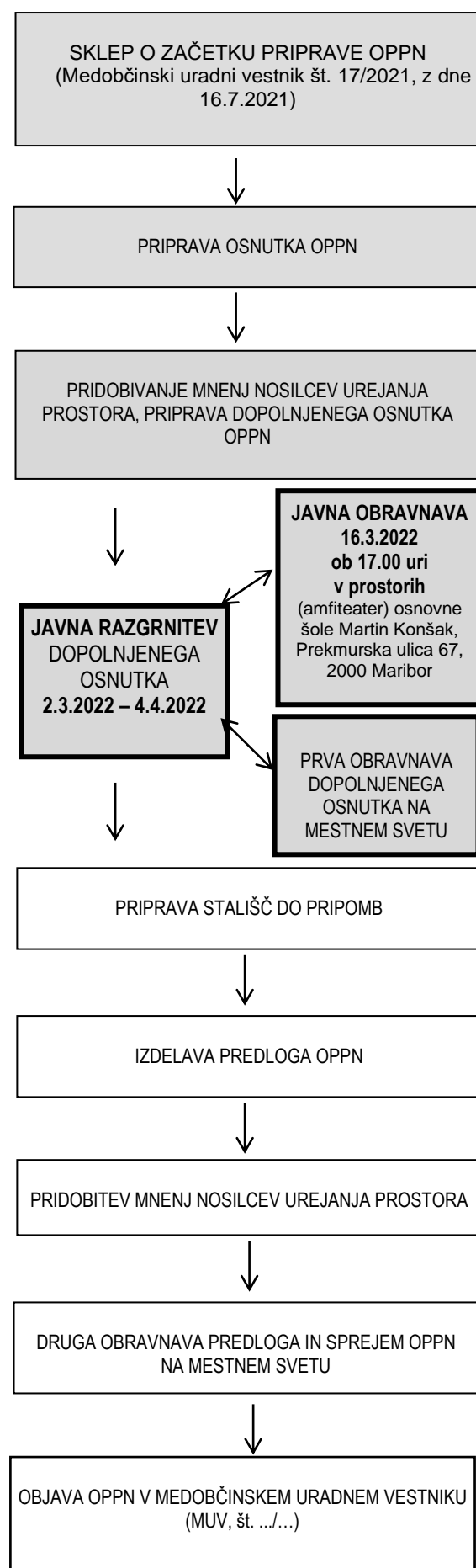
Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

Posegi dopustni po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev

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

6. POVZETEK ZA JAVNOST

A. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN



B. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN) in načrtovane ureditve

Investitor, lastnik zemljišč in pobudnik namerava na obravnavanih parcelah s št. 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240 (vse k.o. 680 Tezno), na zemljišču velikem 20 610 m², izvesti ureditve povezane z izgradnjo novega objekta namenjenega zdravstveni oskrbi, ureditev parkirnih in zelenih površin. Prav tako se predvidi Urbani center Tezno, v okviru katerega se umeščajo objekt in zunanje površine ter novo športno igrišče Osnovne šole Martin Konšak. V okviru Urbanega centra Tezno se zagotovijo prostori za mestno četrt, knjižnico Tezno, večnamensko dvorano ter prostore za delovanje društev. Na pripadajočih zunanjih površinah se uredijo parkovne, urbane, zelene površine ter skupne parkirne površine, ki bodo namenjene tudi obiskovalcem prireditve oz. uporabnikom novega športnega igrišča pri osnovni šoli.

Območje se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konšak, na severni strani se nahaja Stražunski gozd.

Na ureditvenem območju OPPN se glede na dejansko rabo prostora nahaja nepozidano zemljišče, v pretežni meri so njive in vrtički, v severozahodnem delu se nahaja obstoječe šolsko igrišče.

Predvidene ureditve, ki se načrtujejo so:

- umestitev zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča,
- ureditev šolskega igrišča,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Zdravstveno, izobraževalno in socialno središče je sestavljeno:

- objekt Centra mestne četrti Tezno (1),
- objekt zdravstvene postaje Tezno (2),
- kletnih prostorov - garaža,
- večjega parkirišča na prostem,
- ureditev šolskega športnega igrišča,
- prometnih, dovoznih površin.

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 Urbani center Tezno v mestni občini Maribor«. (MUV št. 17/2021, z dne 16. 7. 2021).

Prometna ureditev

Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja. Na območje načrtovanih ureditev se predvideva prometni priključek na Prekmurski ulici, kjer je ob vzhodni meji območja OPPN načrtovana večnamenska prometna os, v obliki dovozne ceste do zdravstvene postaje, kletne etaže-garaže pod njo in parkirišča na prostem v vzhodnem delu območja OPPN.

Večnamenska prometna os je širine 5,00 m in je načrtovana v takšni obliki, da je namenjena kolesarjem, avtomobilom ter reševalnim vozilom. Preko nje je urejen dovoz v kletno etažo garažo, ki se nahaja severno od objekta zdravstvene postaje, prav tako omogoča dovoz do parkirišča na prostem v severovzhodnem delu območja. Ob osi je speljana tudi pešpot, vzdolž nje so urejena parkirna mesta za gibalno ovirane in taksi službo.

Na območju priključka na Prekmursko ulico do objekta mestne četrti je potrebno ustrezno prilagoditi obstoječe avtobusno postajališče. Priključek se lahko izvede kot križišče ali križišče. Preko načrtovanega prometnega priključka na parcelo in parkirišče je predviden tudi dostop za interventna vozila.

Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji.

Na načrtovanem parkirišču je predvidenih 120 PM, ki so namenjena obiskovalcem zdravstvene postaje in centra mestne četrti Tezno. Parkirišče je zasnovano v slogu parkovnega parkirišča (izdatno senčenje z drevesi). V kleti zdravstvene postaje se nahaja garaža s 57 parkirnimi mesti za zaposlene. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severni strani objekta, preko klančine, z vzhodne, večnamenske prometne osi, ki se na južnem delu priključuje na Prekmursko ulico.

Komunalna in energetska infrastruktura

Območje se navezuje na obstoječo energetska in komunalno omrežje tega območja s posameznimi prilagoditvami.

C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

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

Javna razgrnitev predmetnega OPPN bo potekala v času od 02. marca do 04. aprila 2022 in sicer:

- v prostorih Sektorja za urejanje prostora, Grajska ul. 7 – II. nadstropje,
 - v prostorih Mestne četrti Tezno, Panonska 12, Maribor
 - na spletni strani www.maribor.si, pozivi, obvestila, ugotovitvene odločbe, javne razgrnitve in druge objave;
- Javno razgrnjeno gradivo bo na vpogled v prostorih javne razgrnitve v času uradnih ur - po predhodni najavi na telefonski številki 02 2201 495 ali 02 2201 490 za lokacijo na Grajski ulici 7. Dodatne informacije lahko zainteresirani dobijo v času uradnih ur na navedenih telefonskih številkah.

Javna obravnava predmetnega dopoljenega osnutka bo v sredo, 16. marca ob 17. uri v prostorih (amfiteater) osnovne šole Martin Konšak, Prekmurska ulica 67, Maribor, ob upoštevanju, na dan javne obravnave, veljavnih ukrepov in navodil glede preprečevanja okužbe z virusom SARS-COV-2.

V času javne razgrnitve se lahko k navedenemu dopoljenemu osnutku prostorskega akta podajo pripombe na sledeči način:

- pisno na Mestna občina Maribor Urad za komunalno, promet, okolje in prostor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ul. 7, Maribor
- ustno na javni obravnavi
- na elektronski naslov - gp.mom@maribor.si s pripisom ..pripombe OPPN -Urbani center Tezno

O pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo, odloči pripravljavec prostorskega akta po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca. Stališča se objavijo na spletni strani Mestne občine Maribor

Rok za oddajo pripomb poteče zadnji dan razgrnitve, to je 04. aprila 2022

Pripravljavec in naročnik:
MESTNA OBČINA MARIBOR
Sektor za urejanje prostora,
Grajska cesta 7,
2000 Maribor

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



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR

dopolnjen osnutek

JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

POVZETEK ZA JAVNOST

Datum: MAREC – APRIL 2022



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČE ULICE

- PREDVIDENO**
- OBJEKTI
- GRADBENA MEJA
- ATRIJ KNJIŽNICE V KLETNI ETAŽI
- DOVOZNA CESTA
- PARKIRIŠČA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE
- ZELENICA
- 1,2 OZNAKA OBJEKTA
- K+P+1 ETAŽNOST OBJEKTOV
- ◀ SMER VHODA V OBJEKT
- ▼ SMER DOVOZA, UVOZA
- DREVESA
- ◊ TRANSFORMATORSKA POSTAJA

POVZETEK ZA JAVNOST

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR
DOPOLNJEN OSNUTEK**

MAREC - APRIL 2022

