

**IZHODIŠČA ZA
PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL
OBMOČJA S 25 V MARIBORU**

NAROČNIK:

SH GLOBAL D.O.O.

Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 11
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**

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:

ŠTEV. PROJEKTA: 2022/SDOPPN-001

DATUM: JANUAR 2022

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.,
Dijana BOŽIĆ, mag. inž. arh,
Zdenka LEŠNIK, geod.teh.

VSEBINA ELABORATA

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

2. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKT

3. RAZLOGI ZA IZDELAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

4. PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

II. PRILOGE

1. OSNUTEK SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA

2. ČISTOPIS ODLOKA

III. PRILOGE

3. IZVLEČEK IZ GRAFIČNEGA DELA VELJAVNEGA OPPN:

- List 4.1 - Ureditvena situacija
- List 4.2 - Urbanistični pogoji

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVOD

Izhodišča predstavljajo strokovno podlago k pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše SD OPPN), s katerimi se opredeli in utemelji namen in potreba po SD OPPN.

2. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKT

Veljavni prostorski izvedbeni akt Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru, objavljen v MUV, št. 25, dne 18.10.2018.

3. RAZLOGI ZA IZDELAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

Predmet veljavnega občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN) je območje, ki se nahaja na jugozahodnem delu Maribora, med Lackovo cesto in Zvezno ulico. Na območju je predvidena umestitev stanovanjskega naselja z vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo. Ob novi prometni mreži je načrtovanih skupno 75 stavb, od tega 17 vrstnih atrijskih, 13 dvojčkov, 39 trojčkov ter 6 vila blokov. Novo prometno mrežo tvori cesta A, ki se pravokotno navezuje na Lackovo cesto ter cesta C, ki se pravokotno navezuje na Zvezno ulico. Vzporedno s cesto C je načrtovana cesta D, ki je zasnovana kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet. Enako je zasnovana tudi cesta D, ki se navezuje na cesto A in se slepo zaključí. Načrtovana je tudi ureditev zunanjega prostora ter priključitev objektov na prometno in komunalno-energetsko infrastrukturo. Dokumentaciji je priložena Ureditvena situacija veljavnega OPPN.

V času priprave projektne dokumentacije se je izkazalo, da je večje povpraševanje kupcev po samostojnih eno ali dvostanovanjskih stavbah kot pa dvojčkih, kar je glavni razlog za spremembo in dopolnitve OPPN. Poleg navedenega je še nekaj manjših dopolnitev glede oblikovanja objektov. Vse spremembe in dopolnitve obsegajo tekstualni del (odlok) veljavnega OPPN, grafični del ostaja enak.

4. PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

Pri stavbah z oznako A – atrijske stavbe se v pritličnem delu poleg terase ali zimskega vrta dovoli tudi izvedba garaže. Nad pritličnim delom, kjer je v veljavnem OPPN predvidena ravna streha, se dovoli izvedba le te kot pohodna terasa. V garaži se lahko izvedeta tudi 2 PM, ne samo 1 PM.

Predlaga se sprememba tipologije objektov z oznako B - dvojčki. Poleg dvojčkov se predlaga možnost izvedbe samostojnih eno ali dvostanovanjskih stavb na način, da bi se dve stanovanjski enoti dvojčka združili v eno stavbo. Gabariti stavbe iz veljavnega OPPN ostajajo enaki, dopusti se višina stavbe P+1 z ravno streho, dovoli se ureditev 2 PM v garaži ali nadstrešnici ob hiši. Možna je tudi kombinacija dvojčkov in samostojnih stavb, oboje v zarisanih in dovoljenih tlorisnih gabaritih. Parcelacija se prilagodi tako, da se dve parceli združita v eno - prilagodita se novemu tipu stavbe, v kolikor se izvede samostojna stavba.

V stavbah z oznako D2 se podrobneje navedejo mirne dejavnosti in možnost združitve obeh stavb v pritličju, v kolikor bi bilo zaradi dejavnosti to potrebno, vendar v okviru zarisane gradbene meje v veljavnem OPPN.

Spremembe in dopolnitve prostorskega akta se izvedejo samo v tekstualnem delu veljavnega akta, grafični del ostaja nespremenjen. Ne spreminja se zasnova poselitve veljavnega OPPN. Delno se spremeni samo tipologija objektov, kar pomeni manjše število

novih prebivalcev in posledično manj avtomobilov. Zaradi navedenega k spremembam in dopolnitvam OPPN ni potrebno pridobiti novih mnenj. Pridobi se identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov.

II. PRILOGE

1. OSNUTEK SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA

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 spremembah in dopolnitvah Odloka o podrobnem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru

1. člen

V Odloku o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S 25 (MUV, št. 16/2012) se za 1. členom odloka doda 1.a člen, ki se glasi:

»1. a člen

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S 25 (MUV, št. 16/2012), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2021/SD OPPN-xxx – v nadaljevanju SD OPPN. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je xxx.«

2. člen

Za 2. členom odloka se doda nov 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen

Sestavni deli SD OPPN so:

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN

III. Priloge:

1. Obrazložitev in utemeljitev SD OPPN«

3. člen

V 5. členu odloka se drugi stavek dopolni tako, da se glasi:

»Ob novi prometni mreži se načrtu- je skupno 88 stavb, od tega 17 vrstnih atrijskih, 26 dvojčkov (ali 13 samostojnih stavb ali kombinacija obeh), 39 trojčkov ter 6 vila blokov.«

V 6. členu odloka se v poglavju Stavbe A – atrijske stavbe črta besedilo šeste in osme alineje in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»- streha: enokapna, nad pritličnim delom ravna streha – garaža, terasa ali zimski vrt; nad pritličnim delom je možna izvedba pohodne terase;

-parkiranje: 1 PM ali 2 PM v hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D.«

V 6. členu odloka se črta besedilo poglavja Stavbe B – dvojčki in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»Stavbe B – dvojčki ali samostojne stavbe

- tipologija: enostanovanjske stavbe - dvojčki ali samostojne eno ali dvostanovanjske stavbe;
- dopustne dejavnosti: stanovanja;
- dimenzije: 7,3 m x 13,5 m;
- etažnost: P + 1 ali P + 1 + M, pri višinah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;
- višina: max. 9,5 m;
- streha: ravna, nad garažo je možna izvedba pohodne terase;
- parkiranje: 1 PM ali 2 PM v garaži ali nadstrešnici ob hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D in Cesti, garaža se lahko izvede kot del stavbe;
- parcelacija se prilagodi tipologiji objektov.«

V 6. členu odloka se črta besedilo šeste alineje poglavja Stavbe C – trojčki in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»- streha: ravna.«

V 6. členu odloka se črta besedilo četrte alineje poglavja Stavbe D – vila bloki in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»- D2: Stanovanja in mirne dejavnosti v pritličju (trgovina, kavarna, estetski-kozmetični salon, poslovne dejavnosti-pisarne, ordinacija, fitnes ipd); možnost umestitve javnega programa (npr. vrtec ali dnevni center za starejše osebe);«

V 6. členu odloka se črta besedilo osme in devete alineje poglavja Stavbe D – vila bloki in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»- streha: ravna;

-v primeru dejavnosti in javnega programa iz četrte alineje, je možna združitev objektov D2 v pritličju znotraj gradbene meje.«

V 30. členu odloka se črta prvi stavek in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»Možna so odstopanja pri tlorisnih gabaritih za +1,0 m, dopustna je gradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov. Postavitve objektov do sosednje parcelne meje, kot je zarisano v grafičnih prilogah, ni obvezna.«

2. ČISTOPIS ODLOKA

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Opomba: rdeča pisava so spremembe in dopolnitve veljavnega odloka (MUV številka 16/2012)

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZU-PUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C) je Mestni svet Mestne občine Maribor na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/2011) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 19. redni seji, dne 2. julija 2012 .sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru

SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(splošno)

Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za del S 25 (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod številko naloge: 8045.

»1. a člen

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S 25 (MUV, št. 16/2012), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2021/SD OPPN-xxx – v nadaljevanju SD OPPN. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov jexxx.«

2. člen

(vsebina OppN)

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del S 25, v nadaljevanju odlok, 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.

Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi grafični del in priloge.

»2.a člen

Sestavni deli SD OPPN so:

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN

III. Priloge:

- 1. Obrazložitev in utemeljitev SD OPPN

I. OBMOČJE OPPN

3. člen

(opis območja)

Območje OPPN se nahaja na jugozahodnem delu Maribora, med Lackovo cesto in Zvezno ulico.

Območje izdelave OPPN zajema parcele ali njihove dele,

- k.o. Pekre: 599/3,600/3, 601/1, 602/2, 602/4, 603/1, 603/4, 606/11, 606/12, 606/13 in 745/1-del;

- k.o. Zgornje Radvanje: 447/4-del, 447/5, 447/8-del, 447/9, 745/1 in 1183/2-del.

Območje obdelave meri ca 6,1 ha .

4. člen

(namenska raba območja)

Osnovna namenska raba: stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev – ureditveno območje naselja.

podrobnejša namenska raba: stanovanjske površine z dopolnilnimi dejavnostmi: mirne dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu okolju in za katere ni treba izvesti presojo vplivov na okolje.

II. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Načrtuje se izgradnja stanovanjskega naselja z vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo. Ob novi prometni mreži se načrtuje skupno 88 stavb, od tega 17 vrstnih atrijskih, 26 dvojčkov (ali 13 samostojnih stavb ali kombinacija obeh), 39 trojčkov ter 6 vila blokov. Novo prometno mrežo tvori cesta A, ki se pravokotno navezuje na Lackovo cesto ter cesta C, ki se pravokotno navezuje na Zvezno ulico. Vzporedno s cesto C je načrtovana cesta D, ki je zasnovana kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet. Enako je zasnovana tudi cesta D, ki se navezuje na cesto A in se slepo zaključi. Načrtovana je tudi ureditev zunanjega prostora ter priključitev objektov na prometno in komunalno-energetsko infrastrukturo.

Za potrebe odvajanja odpadnih voda iz novo zgrajenih objektov bo potrebno v celoti izgraditi komunalno kanalizacijsko omrežje. Kanalizacijo je treba speljati v obstoječo kanalizacijo, ki poteka v Lackovi cesti in Zvezni ulici. Predvidena padavinska kanalizacija se spelje v Rožnodolski potok.

Za potrebe vodooskrbe predvidenega območja, je treba izvesti cevovode ustreznih dimenzij v novih prometnicah s krožno povezavo Lackove (PVC DN 225) in Zvezne ulice (LŽ DN 100) ter z izgradnjo krajših odsekov znotraj območja za možnost direktne priključitve novih uporabnikov.

Za napajanje predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje bo treba zgraditi novo transformatorsko postajo, srednjenapetostni kablovod in vključiti novo transformatorsko postajo v SN omrežje ter zgraditi ustreznih nizkonapetostnih kabelskih razvod. Predvideno distribucijsko omrežje zemeljskega plina se naveže na obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina, ki poteka v Lackovi cesti in Zvezni ulici.

Predvideno TK omrežje se priključi na obstoječe omrežje v Lackovi cesti.

6. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

Lega stavb je določena z gradbeno mejo in linijo ter je razvidna iz grafične priloge.

Stavbe A – atrijske stavbe

- tipologija: enostanovanjske stavbe - vrstne atrijske hiše;
- dopustne dejavnosti: stanovanja;
- dimenzije: 7 m x 7 m + 7 m x 16 m;
- etažnost: max. P + 1, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;
- višina: max. 7,5 m;
- streha: enokapna, nad pritličnim delom ravna streha –

garaža, terasa ali zimski vrt; nad pritličnim delom je možna izvedba pohodne terase;

- glavni vhod in dovoz: s strani nove dovozne Ceste D;
- parkiranje: 1 PM ali 2 PM v hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D.

Stavbe B – dvojčki

- ~~tipologija: enostanovanjske stavbe – vrstne hiše;~~
- ~~dopustne dejavnosti: stanovanja;~~
- ~~dimenzije: 7,3 m x 13,5 m;~~
- ~~etažnost: max. P + 1 + M, pri etažah so upoštewane standardne višine stanovanjskih etaž;~~
- ~~višina: max. 9,5 m; streha: dvokapna, kombinirana z manjšimi ravnimi deli strehe, itd... ki so kriti z pločevino ali drugim ustreznim materialom; nad garažo možna izvedba terase;~~
- ~~parkiranje: 1 PM v garaži ali nadstrešnici ob hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D.~~

Stavbe B – dvojčki ali samostojne stavbe

- tipologija: enostanovanjske stavbe - dvojčki ali samostojne eno ali dvostanovanjske stavbe;
- dopustne dejavnosti: stanovanja;
- dimenzije: 7,3 m x 13,5 m;
- etažnost: P + 1 ali P+1+M, pri višinah so upoštewane standardne višine stanovanjskih etaž;
- višina: max. 9,5 m;
- streha: ravna, nad garažo je možna izvedba pohodne terase;
- parkiranje: 1 PM ali 2 PM v garaži ali nadstrešnici ob hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D in Cesti B; garaža se lahko izvede kot del stavbe;
- parcelacija se prilagodi tipologiji objektov.

Stavbe C - trojčki

- tipologija: enostanovanjske stavbe - vrstne hiše;
- dopustne dejavnosti: stanovanja;
- dimenzije: 6 m x 12 m;
- etažnost: max. P + 1 + M, pri etažah so upoštewane standardne višine stanovanjskih etaž;
- višina: max. 10,5 m, ob cesti B max. 9,5 m;
- ~~streha: enokapna, ob cesti B dvokapna, kombinirana z manjšimi ravnimi deli strehe, itd... ki so kriti z pločevino ali drugim ustreznim materialom.~~
- streha: ravna.

Stavbe D – vila bloki

- tipologija: večstanovanjske stavbe – prostostoječe stavbe;
- dopustne dejavnosti:
 - D1: stanovanja;
 - ~~D2: stanovanja in mirne dejavnosti v pritličju; možnost umestitve javnega programa (npr. vrtec ali dnevni center za starejše osebe);~~
 - D2: Stanovanja in mirne dejavnosti v pritličju (trgovina, kavarna, estetski-kozmetični salon, poslovne dejavnosti-pisarne, ordinacija, fitnes ipd); možnost umestitve javnega programa (npr. vrtec ali dnevni center za starejše osebe);
- dimenzije (brez balkonov): 12,6 m x 24 m + 2,8 m x 5,4 m;
- etažnost: max. P + 2 + M, pri etažah so upoštewane standardne višine stanovanjskih etaž; možnost izgradnje kleti – podzemne garaže, v kolikor bo to po pridobitvi hidrološke študije mogoče;
- višina: max. 13,0 m;
- ~~streha: enokapna, kombinirana z manjšimi ravnimi deli strehe,~~

itd... ki so kriti z pločevino ali drugim ustreznim materialom; ~~v primeru umestitve javnega programa je možna združitev objektov D2 v pritličju (znotraj gradbene meje).~~

- »- streha: ravna;
- -v primeru dejavnosti in javnega programa iz četrte alineje, je možna združitev objektov D2 v pritličju znotraj gradbene meje.

V ureditvenem območju je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, dovoljena postavitve naslednjih nezah-tevni in enostavnih objektov:

- pomožni objekti za lastne potrebe;
- ograje;
- pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni, energetski in komunalni objekti);
- vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem (igrišče za šport in rekreacijo na prostem, kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza);
- urbana oprema - otroško igrišče.

Na jugozahodnem delu ureditvenega območja OPPN se uredi športno igrišče dimenzij ca. 16m x 28 m.

V osrednjem delu območja, ob potoku, so predvidena otroška igrišča za različne starostne skupine, ki se uredijo v skladu z normativi za urejanje otroških igrišč. Pri oblikovanju otroških igrišč je potrebno zagotoviti igrala predvsem za najmlajše starostne st-pnje (3 - 6, 6 - 12 let).

Postavitve nezah-tevni in enostavnih objektov ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja in-frastrukturnega omrežja.

Pomožne objekte za lastne potrebe je dopustno postavljati 4 m od parcel cest ter 1 m od ostalih parcelnih mej, razen če je v grafični prilogi prikazano drugače. Streha: ravna ali blaga enokapnica (naklon ca. 5 %), krita s pločevino, steklom, plastiko ali drugim ustreznim materialom, v sklopu stavbe je pohodna – terasa.

Medsosedska ograja je lahko lesena ali žična ali sajena (7. člen) je lahko višine maksimalno 1,8 m. Dovoljen je betonski »cokl« maksimalne višine 0,5 m. Lahko se gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno spora-zumejo, drugače je lahko postavljena največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi. Prepovedano je ograjevanje PM ob cestišču.

Objekt razsvetljave – imeti mora enotno oblikovane ele-mente. Pri lociranju drogov je treba upoštevati vse predpisane varovalne odmike od prometnih površin. Drogovi naj ne segajo v svetli prometni profil in naj funkcionirajo kot element delitve skupnih prometnih površin. Temelj objekta javne razsvetljave je treba postaviti tako globoko, da ne bo oviral niveletnega pote-ka obvoziščnih površin nad njim oziroma preprečeval postavitve ograj med javnim in nejavnim svetom.

Zbiralnici ločenih frakcij (ekološki otok) je treba pokriti z nadstrešnico. Velikost zbiralnice ločenih frakcij zagotavlja pro-stor za postavitve treh zbirnih posod s prostornino 1100l in ima možnost širjenja. Pogoji oblikovanja se določijo v projektni do-kumentaciji.

Z izvedbo vzdrževalnih del se ne sme spreminjati dele ali ce-lotne fasade objektov. Zunanje dele klimatskih naprav je potreb-no načrtovati in namestiti na fasado tako, da ne bodo vidni in s svojim obratovanjem ne smejo vplivati na kakovost bivalnega in delovnega okolja.

7. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

Usmeritve za ureditev zunanjih površin znotraj območja obde-

lave so razvidne iz grafičnega dela OPPN. Uredijo se tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora.

Javni prostor sestavljajo: zelenice, drevoredi ob novih cestah, športno in otroško igrišče, pešpoti in ostali elementi ureditev. Natančna ureditev odprtih površin, izbira rastlinskih vrst, oprema športnega in otroških igrišč, izbira tlakov, svetil, klopi, miz, infrastrukture za hišne ljubljence itd. se natančneje določijo v projektni dokumentaciji. Zaradi prepoznavnosti je potrebno zagotoviti enotno opremo odprtega prostora (tlak, svetila, koši za odpadke, igrala itd.) in enotno zasaditev v posameznem segmentu zasnovane zazidave, ki predstavlja zaključeno celoto. Vrsta dreves in natančni pogoji za njegovo ureditev se določijo v projektni dokumentaciji. Število dreves se določijo glede na število parkirnih mest, in sicer 1 drevo / 4 parkirna mesta.

Na parcelah, pripadajočih enostanovanjskim stavbam, se uredijo tlakovano ali asfaltirano dvorišče, vključno z urejenima parkirnimima mestoma ob cesti, nadstrešnico ali garažo ob stavbi, odvzemnim mestom za smeti, teraso ipd.

Sajena živa meja maksimalne višine 1,8 m se postavi tako, da je omogočeno vzdrževanje z lastne parcele. S soglasjem sosedja je možno živo mejo postaviti tudi na parcelno mejo. Sajena živa meja ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

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.

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

Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture

8. člen (splošno)

Na severovzhodu meji obravnavano območje na obstoječo Lackovo cesto LG 247770 (odsek 247773), na jugu pa je območje navezано na Zvezno ulico LK 248970 (odsek 248971).

V OPPN je predvidena rekonstrukcija obstoječega dela Zvezne ulice in dograditev neizgrajenega odseka od Ul. Bruna Gobca do Lackove ceste. Cesta je predvidena kot dvosmerna dvopasovna s širino vozišča 6,0 m in obojestransko skupno površino za pešce in kolesarje širine 2,6 m. V območju križišča Lackova – Zvezna je treba priključek Zvezne ulice urediti tako, da bo jasen vstop v območje omejene hitrosti. Na odseku Zvezne ulice, od križišča na Lackovi cesti do Kosove ulice, se uredijo ukrepi za umirjanje prometa in v okviru prostorskih možnosti znotraj predvidenih in obstoječih parcel predmetne ceste tudi zelenica do 2,0 m širine na južnem robu vozišča, med voziščem in skupno površino za pešce in kolesarje.

Vsa dela v zvezi z ureditvijo povoznih površin se izvajajo le ob stalnem strokovnem geotehničnem nadzoru.

9. člen (notranje cestno omrežje)

Predvidene notranje ceste so poimenovane z delovnimi imeni cesta A, cesta B, cesta C, cesta D in cesta E.

Na cestno omrežje mesta je cestna poteza navezана s cesto A na Lackovo cesto in s cesto C na Zvezno ulico. Cesta A je dvo-

smerna dvopasovna s širino vozišča 6,0 m, enostranskim pločnikom širine 2,0 m na južni strani, enostranskim parkiranjem in podrejeno, preko spuščene robnika, priključeno parkirno cesto E na severu območja. Cesta C je prav tako dvosmerna dvopasovna s širino vozišča 6,0 m, obojestranskim parkiranjem in obojestranskim pločnikom širine 2,0 m.

Cesta B, cesta D in cesta E so namenjene dovozu stanovanjcev ter intervencijskih in dostavnih vozil do predvidenih stanovanjskih objektov. Zasnovane so kot skupne prometne površine za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji), široke 6,0 m, z obojestranskim parkiranjem in morajo biti pri uvozu označene z ustrezno prometno signalizacijo. Cesta B se slepo zaključijo, zato je na njej obračališče za interventna in dostavna vozila, je lahko namenjena tudi dovozu stanovanjcev do stanovanjskih objektov na Lackovi cesti 99 in 99a.

Skupne prometne površine so na ceste višje kategorije priključene preko spuščene robnika.

Notranja cestna poteza bo opredeljena kot območje omejene hitrosti »cona 30km«, skupne prometne površine za pešce, kolesarje in motorni promet pa kot »območje umirjenega prometa« z maksimalno dovoljeno hitrostjo 10km.

Predviden je dvignjen prehod za pešce na začetku območja omejene hitrosti (za križiščem Lackova cesta - cesta A). V križiščih ceste B, ceste D in ceste E je na krakih vstopov v cono umirjenega prometa predvidena sprememba teksture in ali barve obrabnega sloja.

V območju priključkov na obodne ceste je treba zagotoviti preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti. Preglednost je treba zagotoviti tudi v območju podrejenih priključkov skupnih prometnih površin.

10. člen (mirujoči promet)

Površine za parkiranje osebnih vozil so predvidene kot obvoziščno parkiranje ob predvidenih cestah. Potrebno število parkirnih mest je treba določiti na podlagi podrobnih programov investitorjev v projektni dokumentaciji skladno z veljavnimi normativi v odvisnosti od dejavnosti. Parkirna mesta morajo biti odmaknjena od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin tako, da bo zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta. Na vseh parkirnih površinah je treba urediti parkirna mesta za invalide.

11. člen (peš in kolesarski promet)

Pešcem so namenjeni pločniki ob predvidenih cestah in skupne prometne površine. Ti morajo biti dimenzionirani in oblikovani tako, da omogočajo neovirano gibanje invalidom in neovirano srečevanje vsaj dveh oseb.

Ker je hitrost prometa na cestni potezi znotraj obravnavanega območja omejena na 30km, je kolesarska povezava skladno s kriteriji za izbiro tehnične oblike izvedbe kolesarskih povezav speljana po vozišču. Kolesarji uporabljajo tudi vse skupne prometne površine za pešce in kolesarje ter za motorni in nemotorni promet.

Pri ureditvi ploščadi in dostopov do objektov je treba upoštevati vsa določila veljavnega pravilnika o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

12. člen (promet zaradi dostave in intervencije)

Izbrana širina predvidenih cest in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost za merodajna intervencijska in dostavna vozila.

13. člen **(javni potniški promet)**

Po Lackovi cesti je speljana linija mestnega avtobusnega javnega potniškega prometa. Da bi zagotovili 5-minutno dostopnost iz obravnavanega območja do avtobusnega postajališča, bi bilo treba urediti dodatno postajališče na severni strani Lackove ceste v območju priključka predvidene ceste A.

Pogoji za komunalno in energetska urejanje

14. člen **(vodovodno mrežje)**

Za potrebe vodooskrbe predvidenega območja, je treba izvesti cevovode ustreznih dimenzij v novih prometnicah s krožno povezavo Lackove (PVC DN 225) in Zvezne ulice (LŽ DN 100) ter z izgradnjo krajših odsekov znotraj območja za možnost direktne priključitve novih uporabnikov.

Treba je upoštevati Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur.l.RS, št. 24/07, 32/11)

Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu z veljavnim Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Po istem pravilniku je treba zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti podtalni, pod prometnimi površinami, tako, da so dostopni ob vsakem času.

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

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

javna komunalna kanalizacija

Za odvodnjo obravnavanega območja je treba izgraditi vodotesno kanalizacijo v novo načrtovanih prometnih površinah, katera se bo navezala na obstoječo kanalizacijo v Lackovi cesti in na obstoječo kanalizacijo v Zvezni ulici

Za nemoteno odvajanje komunalno odpadnih voda na obstoječ javni kanalizacijski sistem je treba zgraditi navezovalno kanalizacijo po obravnavanem območju. Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Po njeni izgradnji je treba pridobiti atest o vodotesnosti.

padavinska kanalizacija

Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v Rožnodolski potok.

Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi naj se speljejo direktno v Rožnodolski potok, odvodnjo padavinskih vod iz parkirnih in manipulativnih površin pa je treba urediti preko peskolovov in lovilcev olj.

Na iztoku v vodotok je treba načrtovati AB iztočno glavo v območju iztoka pa predvideti protierozijsko zavarovanje dna in brežine z lomljencem. Izpust mora biti opremljen s protipovratno zaklopko.

16. člen **(elektroenergetska infrastruktura)**

Za napajanje predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje bo treba zgraditi:

- novo transformatorsko postajo 10(20)/0,4 kV ustrezne izvedbe in moči,
- srednjenapetostni kablovod in vključiti novo transformatorsko postajo v SN omrežje,
- ustrezni nizkonapetostni kabelski razvod.

javna razsvetljava

Tipi svetilk in drogov za javno razsvetljava se določijo enotno. Svetilke se razporedijo tako, da bo jakost osvetlitve ustrezala veljavnim tehničnim normativom in standardom (varčne ali diodne svetilke). Razvod kablov javne razsvetljave se izvede v kabelski kanalizaciji elektroenergetskega razvoda. Javna razsvetljava se napajala iz predvidene TP.

Preprečitev svetlobnega onesnaževanja:

- Pri načrtovanju in gradnji razsvetljave cest in javnih površin je treba upoštevati predpise o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.
 - Za osvetljevanje naj se uporabljajo žarnice, ki oddajajo rumeno, oranžno oziroma rdečo svetlobo in ne oddajajo UV spektra; to so natrijeve plinske žarnice (nizkotlačne ali visokotlačne). Neprimerne so nizkotlačne in visokotlačne živosrebrne žarnice.
 - Svetilke naj bodo neprodušno zaprte, da ne predstavljajo pasti za žuželke, in usmerjene v tla, brez sevanja svetlobe nad vodoravnico.
 - Osvetljenost javnih površin se zmanjša tako, da se med 23:00 in 05:00 del svetilk izklopi ali se vsem zmanjša svetilnost.
- Novogradnja objekta, rekonstrukcija obstoječega objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve okolja, ki jih določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

17. člen **(TK omrežje)**

Predvideni objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet centrale, za kar bo treba dograditi TK kabelsko omrežje in priključke pod pogoji upravljavca in naročiti projekt.

Obstoječe TK omrežje glede na pozidavo treba ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve.

Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

V sklopu načrtovanega telekomunikacijskega omrežja je treba predvideti in dograditi KRS omrežje. Zagotavljanje KRS signalov preko KRS omrežja bo možno z izgradnjo priključkov na kabelsko KRS omrežje.

18. člen **(plinovodno omrežje)**

Za oskrbo predvidenih objektov z zemeljskim plinom je treba izvesti ustrezno dimenzioniran razvod distribucijskega omrežja zemeljskega plina po predvidenih ulicah s pripadajočimi ustreznimi hišnimi plinovodnimi priključki za posamezne objekte, ki se zaključijo s požarno pipo. Predvideno distribucijsko omrežje zemeljskega plina se naveže na obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina, ki poteka v Lackovi cesti in Zvezni ulici.

**19. člen
(ogrevanje)**

Ogrevanje je treba predvideti na ekološko sprejemljive energente kot so: zemeljski plin, biomasa, toplotne črpalke...

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

20. člen (splošno)

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.

**21. člen
(varstvo pred hrupom)**

Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa. Gradnja naj poteka v dnevnem času, v nočnem času pa samo v primeru neodložljivih vzdrževalnih ali drugih del.

**22. člen
(varstvo pred onesnaženjem zraka)**

V času izkopa zemljine in ostalih gradbenih in rušilnih del je treba ob neugodnih vremenskih razmerah (suho in vetrovno vreme) površine vlažiti ali drugače preprečiti emitiranje prašnih delcev v ozračje.

Treba je upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja zaščite pred onesnaženjem zraka.

**23. člen
(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)**

Območje OPPN-ja se nahaja v širšem območju z oznako »VVO III« zalog pitne vode po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja (Ur.l.RS, št. 24/07, 32/11).

Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:

- padavinske vode s parkirnih površin in streh objektov,
- komunalne odpadne vode.

Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba na celotnem območju urejanja omejiti ali preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- izvedbo iztoka padavinskih vod v Rožnodolski potok, je le tega treba načrtovati tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka. Opremljena mora biti s proti povratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo z lomljencem v betonu po celotni brežini;
- treba je izdelati hidrološko hidravlično presojo ureditve Rožnodolskega potoka;
- komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja je treba voditi v javno komunalno kanalizacijo;

- padavinske vode iz streh objektov se na desnem bregu Rožnodolskega potoka vodijo v vodotok preko zadrževalnika, z levega brega pa neposredno v vodotok;
- odvodnjo padavinskih odpadnih voda iz parkirnih in manipulativnih površin je treba urediti preko peskolovov in lovilcev olj, iz katerih se nato vode speljejo na desnem bregu preko padavinske kanalizacije v zadrževalnik, z iztokom v Rožnodolski potok, na levem bregu pa neposredno v vodotok;
- treba je izbrati takšne lovilce olj, ki bodo zadostili izračunu o dopustnem dotoku. pravilna dimenzioniranost lovilca olj se mora podati v tehničnem poročilu;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in v infrastrukturnih objektih na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- vsa dela po projektu je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- v času gradnje je treba zagotoviti zaščitne ukrepe v primeru razlitja nevarnih in škodljivih tekočin iz delovnih strojev (ogljikovodiki, PAH, maščobe in olja). Enaki ukrepi so potrebni za vse delovne stroje, ki bodo v času gradnje opravljali dela izven območja posega;
- izkopi niso dovoljeni, če niso izdelani več kakor 2m nad najvišjo gladino podzemne vode;
- gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz iz gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se mora izvajati izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
- ob večjem deževju je treba izvajanje del z gradbenimi stroji v območju gradbene jame prekiniti, da se v primeru nesreče (npr.:v primeru razlitja naftnih derivatov) prepreči hitro in nekontrolirano pronicanje v nižje z vodo zasičene zemeljske plasti;
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
- lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo in oljetesno kar je treba dokazati z atestom.

**24. člen
(varovanje tal)**

Med gradnjo je treba:

- posege v tla izvajati tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal;
- z viški materiala iz izkopa gradbenih jam za temeljenje ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov;
- posebno pozornost posvetiti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je treba onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja mora biti določena tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih

manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje, zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo). To še posebno velja za primer nezgode z razlitjem ali razsutjem nevarnih snovi;

- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporabljati le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa uporabljati tehnično brezhibne gradbene stroje in ostalo mehanizacijo.

Po končani gradnji je treba odstraniti pomožne objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter primerno urediti površine. člen (odpadki)

25. člen (odpadki)

Z zemeljskim materialom od izkopov za temelje je treba ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

Odpadke v času gradbenih del in po izgradnji je treba zbirati ločeno ter poskrbeti za njihovo dokončno deponiranje ali recikliranje.

Zaradi varovanja okolja in higiensko estetskih pogojev je zagotovljeno deponiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnim občinskim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki (MUV, št. 15/2003, 4/06).

Kosovne odpadke bo treba zbirati v kontejnerjih na za to določenih lokacijah.

Zbiralnico ločenih frakcij je treba pokriti z nadstrešnico.

26. člen (varstvo kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Ker pa del načrtovane ureditve predstavlja odprte površine, ki še niso bile predhodno arheološko raziskane, je priporočljivo opraviti predhodne arheološke raziskave – predhodno oceno arheološkega potenciala v skladu z načrtom Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je pred začetkom izvedbe zemeljskih del potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

Ob morebitni najdbi arheološke ostaline je potrebno najdbo zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvestiti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki ukrepa v skladu z določili arheološke stroke.

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

27. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Obravnavano območje leži v potresni coni 7. stopnje po MCS lestvici (500-letno povratno obdobje s projektnim pospeškom tal 0,10 g) zato je treba temu primerno predvideti način gradnje.

V objektih, ki so določeni s predpisi, je treba zgraditi zaklonišča, v ostalih objektih je treba zagotoviti ojačitev prve plošče.

Območje urejanja ne leži na plazovitem, ali erozivnem območju in ni nevarnosti visoke podtalnice.

Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, je treba izdelati študijo požarne varnosti, za druge mora doseganje predpisov ravni požarne varnosti izhajati iz zasnove požarne varnosti, ki je del PGD dokumentacije.

V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

Požarno varnost je treba zagotoviti v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

- treba je upoštevati požarno ogroženost naravnega okolja,
 - zagotoviti ukrepe varstva pred požarom v skladu z veljavno zakonodajo,
 - treba je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje:
 - v sklopu OPPN je načrtovano hidrantno omrežje, katero se priključi na obstoječe vodovodno omrežje, ki nudi zadostne količine požarne vode,
 - v hidrantnem omrežju je treba zagotoviti zadostno količino vode za gašenje požarov,
 - treba je zagotoviti potrebne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
 - zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostopov, dovozov,
 - dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN,
 - treba je zagotoviti potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.
- Med gradnjo je treba usposobiti in zagotoviti intervencijsko skupino za primer nepredvidenih nesreč in njihovo sanacijo.

28. člen

(vodnogospodarske ureditve)

Območje predmetnega OPPN-ja je delno poplavljenost v visokimi vodami Rožnodolskega potoka. Poplavne vode se razlivajo po levem bregu Rožnodolskega potoka v zgornjem delu in po obeh bregovih v spodnjem delu zazidave. Zato se zazidava na prizadetem delu območja razdeli v dve fazi, in sicer na zazidavo pred in po izvedbi razbremenilnika Rožnodolskega potoka v Pekrski potok:

- v prvi fazi se lahko izvedejo vsi objekti razen objektov C*;
- druga faza sledi po izvedbi razbremenilnika Rožnodolskega potoka v Pekrski potok ter obsega izvedbo objektov C*, čiščenje struge Rožnodolskega potoka v zgornjem delu zazidave, izvedbo nadomestnega premostitvenega objekta (ploščati propust na Lackovi cesti) in ureditev struge dolvodno od Lackove ceste v skladu s Hidrološko hidravlično presojo (HIGRA d.o.o. št. 963/11, Maribor; december 2011);

Gradbeno linijo je treba odmakniti 5m od zgornjega roba brežine Rožnodolskega potoka (priobalni pas).

Nulto koto zunanje ureditve je potrebno načrtovati nad koto minimalne gladine 100-letnih voda.

V neposredni bližini mokrišča se izvede zadrževalnik padavinskih vod, z iztokom v vodotok, ki nanj gravitirajo iz zazidal-

nega območja na desni strani Rožnodolskega potoka. Padavinske vode iz levega brega zazidalnega območja, se vodijo neposredno v vodotok.

Na cesti A je predviden cestni propust, ki ga je treba izvesti tak

o da nemoteno prepušča 100-letne vode z varnostno višino 0,5 m.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

29. člen (etape)

Načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer je gradnja objektov C* možna šele po izgradnji razbremenilnika Rožnodolskega potoka v Pekrski potok.

Posamezne etape se oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje.

V primeru etapne gradnje severno od Rožnodolskega potoka, se izvede tudi neizgrajen odsek Zvezne ulice, od Ul. Bruna Gobca do Lackove ceste.

Ob realizaciji zazidave južno od Rožnodolskega potoka, je potrebno izvesti tako rekonstrukcijo obstoječega dela Zvezne ulice (znotraj območja OPPN) kot dograditev neizgrajenega odseka od Ul. Bruna Gobca do Lackove ceste.

VII. DOPUSTNE Odstopanja

30. člen

(odstopanja glede novogradenj in odprtih površin)

~~Možna so odstopanja pri horizontalnih gabaritih za ± 1 m.~~

Možna so odstopanja pri horizontalnih gabaritih za +1,0 m, dopustna je gradnja objektov manjših florisnih gabaritov. Ppostavitev objektov do sosednje parcelne meje, kot je zarisano v grafičnih prilogah, ni obvezna. Treba je ohranjati enoten obuličen izgled t.j. odstopanja so mogoča, če se spremeni celotna lamela ali pa pri posamičnih objektih samo na dvoriščni – z ulice nevidni strani. Celotno lamelo stavb je možno prestaviti za max. 1 m, oziroma največ do roba parcele ceste. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.

Z dovoljenjem lastnika sosednjega zemljišča so odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč lahko tudi manjši kot predpisano s tem odlokom. Pri tem se ne sme poslabšati požarna varnost.

Tehnični elementi za zakoličenje objektov se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

Vse višinske kote se v skladu s tem odlokom natančno določijo v projektni dokumentaciji na podlagi hidrološko hidravlične presoje in poročila o preiskavi tal in pogojih temeljenja novih stanovanjskih objektov. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

V projektni dokumentaciji je dopustno proste nezazidane površine okoli stavb, prikazanih v tem OPPN, urediti z enakimi elementi tudi drugače, vendar v skladu z veljavnimi predpisi.

Dopustne so spremembe namembnosti stavb za mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup), in da velikost posamezne parcele ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (dodatno potrebno parkiranje in manipulacija na lastni gradbeni parceli).

podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

V primeru odstopanja od tehničnih rešitev pri prometni infrastrukturi je treba prilagoditi parcelacijo javnih površin.

Tehnični elementi za zakoličenje parcel se v skladu z navedenimi tolerancami določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

31. člen

(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez), določenih s tem podrobnim prostorskim načrtom, so dopustna, če se v nadaljnjem

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV

32. člen

(obveznosti izgradnje komunalne opreme)

Investitorji so dolžni na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo, kot je načrtovana s tem OPPN in z občino pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

Zagotovitev celotne komunalne infrastrukture in rekonstrukcija obstoječega dela Zvezne ulice in dograditev neizgrajenega odseka od Ul. Bruna Gobca do Lackove ceste je strošek investitorja.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

33. člen

(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na ureditvenem območju iz 3. člena tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 26/98, 2/2001, 14/2002).

34. člen

(vpogled OppN)

OPP je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor Sektorju za urejanje prostora, v Mestni četrti Radvanje in delno na spletni strani www.maribor.si.

35. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka: 35005-14/2008

Datum: 16. julij. 2012

r.

Župan

Franc Kangler, s.

3. IZVLEČEK IZ GRAFIČNEGA DELA VELJAVNEGA OPPN:

- List 4.1 - Ureditvena situacija
- List 4.2 - Urbanistični pogoji



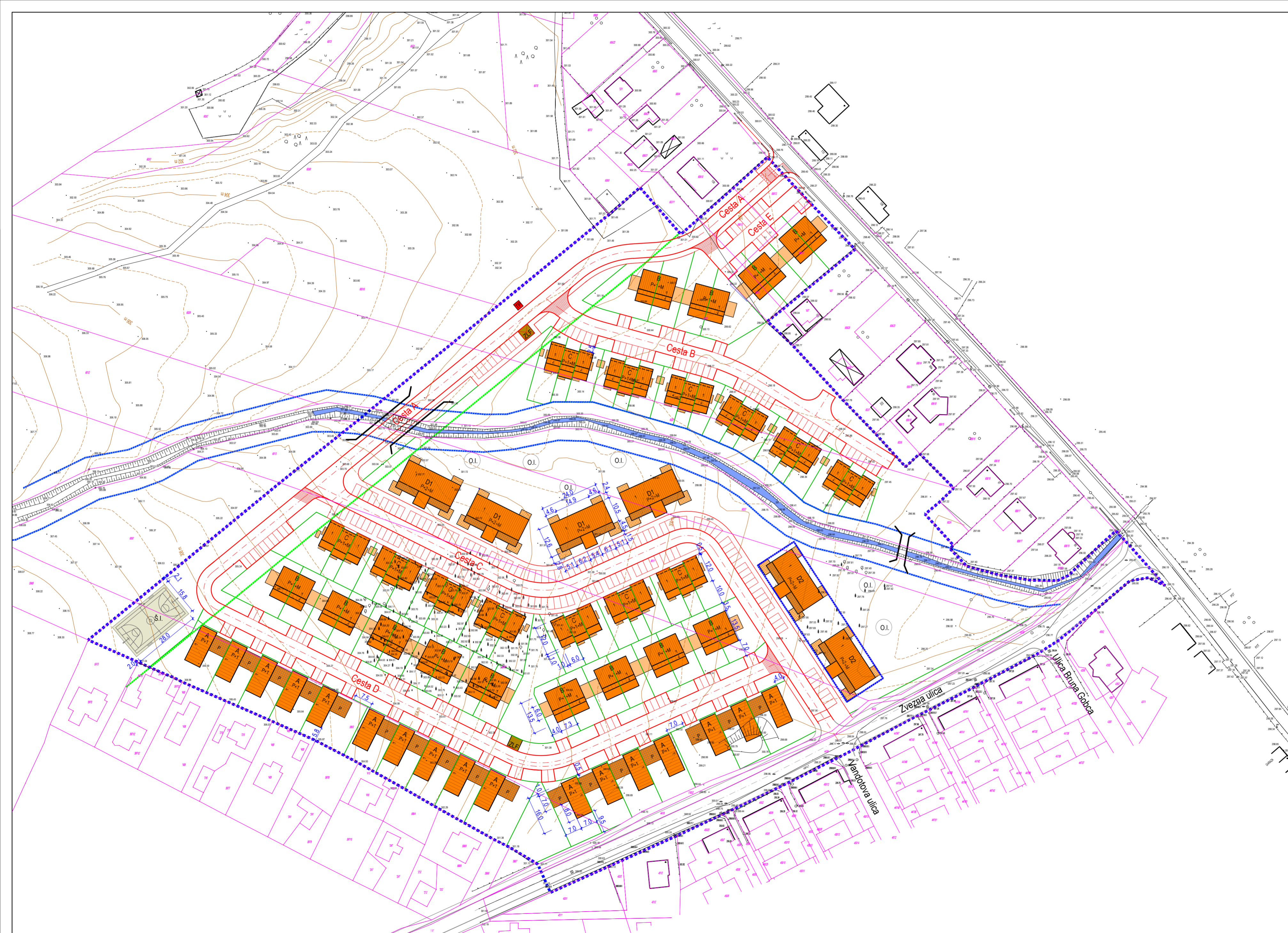
Občinski podrobni prostorski načrt za del območja S 25 v Mariboru

Ureditvena situacija

Legenda:

- meja uređenega območja OPPN
- obstoječ objekt
- predvidena stavba
- predviden enostaven / nezahteven objekt (garaža, nadstrešnica, lopa,...)
- zbiralica ločenih frakcij
- transformatorska postaja
- oblika strehe z oznako smeri odvodnjavanja
- terasa / balkon
- privatna tlakovana površina
- A** oznaka stavbe
- otroško igrišče
- športno igrišče
- javna zelenica
- drevesa
- pešpot
- mokrišče
- prometna ureditev

MERILO: 1 : 1000
 GEOD. NAČRT: 5303176 / 2011-20 (GEOIN d.o.o., Maribor, 22.06.2011)
 NAROČNIK : ILF ENA d.o.o.
 ŠTEVILKA D.N.: 8045
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
 DATUM IZDELAVE: julij 2012



Občinski podrobni prostorski načrt za del območja S 25 v Mariboru

Urbanistični pogoji

- Legenda:**
- meja uređitvenega območja OPPN
 - obstoječ objekt
 - predvidena stavba
 - predviden enostaven / nezahteven objekt (garaža, nadstrešnica, lopa,...)
 - zbiralnica ločenih frakcij
 - transformatorska postaja
 - oblika strehe z oznako smeri odvodnjavanja
 - terasa / balkon
 - A oznaka stavbe
 - P+1 maksimalna etažnost stavb
 - gradbena meja
 - 16.6 dimenzije
 - obstoječa / predvidena parcelna meja
 - Š.I. športno igrišče
 - O.I. otroško igrišče
 - varovalni pas Rožnodolski potoka
 - 25m odmik stavb od gozda
 - mokrišče
 - prometna ureditev

MERILO: 1 : 1000
 GEOD. NAČRT: 5303176 / 2011-20 (GEOIN d.o.o., Maribor, 22.06.2011)
 NAROČNIK : ILF ENA d.o.o.
 ŠTEVILKA D.N.: 8045
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
 DATUM IZDELAVE: julij 2012