



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

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: 3503 – 28/2021-95
Maribor, 19. 06. 2023



MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

GMS 005/1

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 7. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE
OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM
NAČRTU ZA OBMOČJE OSKRBOVANIH STANOVANJ NA
POBREŽJU V MESTNI OBČINI MARIBOR – druga obravnava**

POPRAVEK GRAFIČNE PRILOGE – UREDITVENA SITUACIJA

GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA
OSA arhitekti d.o.o. Maribor

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan

POROČEVALCA: Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.
Robi LESNIK, univ.dipl.inž.arh. OSA arhitekti d.o.o. Maribor

**PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET MESTNE OBČINE MARIBOR SPREJME ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA
OBMOČJE OSKRBOVANIH STANOVANJ NA POBREŽJU V
MESTNI OBČINI MARIBOR**

**Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN**

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga – ureditvena situacija
- stališča do pripomb



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

Številka: 3503 – 28/2021-95

Maribor, 19. 06. 2023



**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 7. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**

Naslov gradiva:	ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE OSKRBOVANIH STANOVANJ NA POBREŽJU V MESTNI OBČINI MARIBOR
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafična priloga 4. stališča do pripomb

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravila vodja SUP:	Maja REICHENBERG HERIČKO, podsekretarka	UKPP-SUP	19.06.2023	
Gradivo pregledala vodja UKPP:	Suzana Fras vodja urada	UKPP		
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta		
--	-----------------	------------------------------------	--	--

Gradivo pregledal direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana		
-------------------------------	--------------	----------------	--	--

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za območje oskrbovanih stanovanj na Pobrežju v Mestni občini Maribor

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje oskrbovanih stanovanj na Pobrežju v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelala družba OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor, številka projekta 21-371. Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2580.

2. člen
(sestavni del podrobnega načrta)

A) ODLOK

B) KARTOGRAFSKI DEL

- | | |
|---|----------|
| 1. Situacija obstoječega stanja | M 1: 500 |
| 2. Izsek iz PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor | |
| 3. Ureditveno količbena situacija s karakterističnim prerezom | M 1: 500 |
| 5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1: 500 |
| 6. Situacija prometne ureditve | M 1: 500 |

C) PRILOGE

- obrazložitev odloka
- smernice in mnenja k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu
- izvleček iz PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor
- prikaz stanja prostora
- strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- povzetek za javnost

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen
(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega zemljiško parcelo številka 37/3, k.o. Pobrežje. Velikost območja OPPN je 3719 m².
- (2) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna prometna, komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen
(namenska raba)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
- (2) Podrobna namenska raba: površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen
(opis prostorske ureditve)

Na območju OPPN je predvidena večstanovanjska gradnja z oskrbovanimi stanovanji, stanovanji in gospodinjskimi skupnostmi za starejše (v nadaljevanju večstanovanjski objekt). V sklopu ureditve se poleg parkirnih površin za stanovalce in obiskovalce predvidijo še zelene površine in pokrit koridor za povezavo z domom Danice Vogrinec.

6. člen
(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno namenjene stanovanjem in dopolnilnim dejavnostim.
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
 - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
 - rekonstrukcija objektov in naprav,
 - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste dopustnih objektov - stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine ter enostavni in nezahtevni v skladu z 9. členom tega odloka.

7. člen
(predvideni objekti)

Na območju OPPN je dopustna izgradnja stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (11301).

V stavbo je dopustno umeščati tudi stanovanja za posebne družbene skupine (stanovanja za starejše, gospodinjske skupnosti za starejše).

Predvidena je tudi gradnja povezovalnega hodnika med večstanovanjskim objektom in Domom Danice Vogrinec, gradnja, rekonstrukcija in dozidava komunalne in energetske infrastrukture ter gradnja prometnih in manipulativnih površin.

IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

8. člen
(urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

- (1) Večstanovanjski objekt je sestavljen iz dveh kubusov, ki sta med seboj zamaknjena. Zunanji gabarit stavbe meri v dolžino največ 36 m + 2,00 m in v širino največ 28,00 m + 2,00 m in je etažnosti največ (nK)+P+7. Dovoljena je izgradnja objekta manjših tlorisnih in nižjih višinskih gabaritov. Objekt je lahko enotni kubus brez zamika v navedenih največjih dimenzijah. Lociran mora biti tako, da se nahaja znotraj regulacijskih linij. Klet ni obvezna.
- (2) Streha objekta je ravna, izvedena v minimalnem naklonu. Streha objekta je lahko zelena streha. Na strehi je možno umestiti fotovoltaike in druge naprave ter prostore za strojno in drugo tehnološko opremo. Na strehi objekta je dovoljeno urediti tudi teraso s prostori za druženje.
- (3) Zaradi boljše tehnične rešitve je dovoljena drugačna umestitev objekta v prostor in drugačna oblika objekta.
- (4) Fasada objekta je kontaktna izolativna, lahko z dodatki v lesu, steklu. Izbor fasadnega sistema mora slediti najnovejšim tehnološkim smernicam.
- (5) Dovoljeno je nameščanje fotovoltaike na fasado in/ali streho objekta.
- (6) Dovoljeno je umeščanje atrijev znotraj gabarita objekta in umeščanje teras in balkonov izven gabarita objekta.
- (7) Možna je umestitev povezovalnega koridorja z Domom Danice Vogrinec (prikazana lokacija je zgolj informativna). Koridor se umesti glede na programsko zasnovo objekta v fazi izdelave projektne dokumentacije. Umestitev povezovalnega koridorja ni obvezna.
- (8) Na območju OPPN je treba zagotoviti minimalno 20% zelenih površin.

9. člen
(nezahtevni in enostavni objekti)

- (1) Na območju OPPN je v skladu z veljavno uredbo o razvrščanju objektov dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov – stavbe za funkcionalno dopolnitev (pavilijoni, nadstrešnice) in opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (3) Nadstrešnice za parkirna mesta se lahko gradijo minimalno 1,0 do parcelne meje.
- (4) Možna je postavitve ograj najvišje višine 1,5 m. Postavitve ograj in drugih objektov v križiščih ali ob cestah ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.
- (5) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist, skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

10. člen
(urejanje zunanjih površin)

- (1) Na območju urejanja je treba zagotoviti urejene zelene površine kot na primer zelenice, parkovno ureditev, fitnes na prostem in podobno v obsegu najmanj 20 % celotne površine OPPN.
- (2) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (3) Zelene površine so lahko tudi tlakovane zelene površine (zatravljeni tlakovci, visoke grede).
- (4) Na območju zelenih površin je dovoljeno tudi umeščanje manjših vrtičkov, ki služijo stanovalcem večstanovanjskega objekta.

V. UREJANJE PROMETA

11. člen (prometna študija)

Za potrebe prometnega urejanja območja, je bila izdelana »Kapacitetna analiza odseka s predlogi rešitev na križanju mestnih cest LK-245171 (Zrkovska cesta) in LK-254181 (Nabrežna ulica)«, ki jo je izdelala Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo, Maribor in jo je v fazi projektiranja treba dosledno upoštevati. Prometna študija je kot priloga sestavni del OPPN.

12. člen (gradnja in urejanje cestnega omrežja)

- (1) Območje je dostopno preko Zrkovske ceste, iz katere se uredi nov uvozno - izvozni priključek.
- (2) V kolikor načrtovani dostop na obravnavano območje ne izpolnjuje pogojev prepustnosti ali varnosti, se predvidijo dodatne dostopne točke.
- (3) Dostopne poti in parkirne površine morajo biti ustrezno označene, razsvetljene ter prilagojene za funkcionalno ovirane in invalidne osebe.
- (4) Dimenzije parkirnih mest in površin morajo ustrezati normativom in veljavnemu Pravilniku o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah.
- (5) Pri vključevanju v javni promet mora biti zagotovljeno vidno polje.
- (6) Na območju je predvidena dostava in intervencija po obstoječem cestnem omrežju,

13. člen (mirujoči promet)

- (1) Parkirne in odstavne površine na območju OPPN so lahko v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja. Parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje so lahko izvedena na travnih tlakovcih.
- (2) Parkiranje mora biti zagotovljeno na lastnem zemljišču.
- (3) Potrebno število parkirnih mest je dimenzionirano za potrebe večstanovanjskega objekta za posebne družbene skupine po kriteriju 1 PM na 8 postelj, vendar ne manj kot 0,5 PM

na stanovanje, pri čemer to velja za vse predvidene kategorije stanovanj za starejše navedene v 7. členu. Na vsakih 24 PM mest se predvidi 1 PM namenjeno kratkotrajnemu parkiranju.

- (4) Najmanj 20% parkirnih mest mora omogočati uporabo funkcionalno oviranim osebam.
- (5) Parkirna mesta so lahko delno ali popolnoma nadkrita (nadstrešnica, pergola).

VI. UREJANJE IN PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

14. člen (skupne določbe)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura se izvede skladno z zahtevami upravljavcev posameznih vodov, ki so sestavni del OPPN.
- (2) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo.
- (3) Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem.
- (4) Gradnja gospodarske javne infrastrukture poteka usklajeno.
- (5) Pri umeščanju lokacij in dimenzioniranju zbiralnih mest za komunalne odpadke je treba upoštevati določila veljavnega Odloka o načinu opravljanja obveznih občinskih gospodarskih javnih služb ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor.
- (6) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN - list št. 4 - Situacija komunalne in energetske infrastrukture.
- (7) Dovoljena je fazna gradnja gospodarske javne infrastrukture, pri čemer mora biti vsaka faza funkcionalno zaključena celota v medsebojno neodvisnih fazah.

15. člen (vodovod)

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.
- (2) Oskrba novega objekta z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja LŽ DN 200, ki se nahaja severno od predvidenih posegov. Po potrebi se vgradi ustrezno število hidrantov.
- (3) V sklopu predvidene gradnje se bodo na vodovodnem cevovodu izvedli hidranti za zagotovitev požarne varnosti na zazidljivem območju v kolikor zakonodaja to zahteva.
- (4) V primeru močno povečane porabe vode na podlagi projektantskega izračuna, bo treba presek cevi za vodovodni priključek predvidenega območja obdelave ustrezno dimenzionirati in po potrebi obstoječi vod rekonstruirati.
- (5) Objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodomerni jašek, vodomerni vodni filter in reducirni ventil.

- (6) Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje s komunalnim podjetjem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

16. člen
(komunalne odpadne vode)

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z obstoječo kanalizacijo se zagotovi ustrezna zaščita kanalizacijske cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.
- (2) Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih fekalnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih resornih predpisov.
- (3) Predvidena ustrezno dimenzionirana interna fekalna kanalizacija se naveže na predvideno javno fekalno kanalizacijsko omrežje.
- (4) Hišni priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na fekalni kanal. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.
- (5) Za priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje je treba na osnovi višinskih izmer določiti traso, ki se bo gravitacijsko navezala na predvideno omrežje.
- (6) V primeru fazne izvedbe je ločen sistem odvajanja komunalnih odpadnih vod nujno izvajati tako, kot je predvideno končno stanje po izvedbi, ne glede na to, v kakšnem vrstnem redu se bodo gradili objekti.

17. člen
(padavinske odpadne vode)

- (1) Območje se po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega nahaja na širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ter vsemi dopolnitvami in spremembami. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.
- (3) V primeru, da je ponikanje možno, je treba padavinske vode iz obravnavanega območja prioriteten ponikati, bodisi direktno preko strešnih peskolovov ali ustrezne ponikovalnice. V kolikor geološko poročilo pokaže, da ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu, preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v zadrževalnik/ponikovalnik ali lokalne ponikovalnike. Dno ponikovalnice mora biti min. 1,0m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- (4) Vsi objekti z najbolj izpostavljenimi deli, s pripadajočo zunanjo ureditvijo vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14. členom in 37. členom ZV-1 odmaknjeni od

meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine vodotoka 15m pri vodotokih 1. reda.

18. člen
(elektroenergetski vodi)

- (1) Za potrebe napajanja objekta so bile izdelane Strokovne podlage : Ureditev EEO 0,4-20 kV na območju OPPN za del območja Pobrežje Po1-SD v Mestni občini Maribor, izdelovalec Elektro Maribor d.d.d, številka: 34/23-MO, februar 2023, ki so priloga OPPN.
- (2) V neposredni bližini nameravane gradnje so naslednji elektro energetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - 10 kV daljnovod D-062 RTP MARIBOR, - RTP MELJE,
 - 10Kv KABLOVOD k-230 t-165 – t-587,
 - 10 Kv KABLOVOD k-475 t-291 – t-208,
 - nizkonapetostno omrežje podzemne, nadzemne izvedbe iz TP 10/0,4 kV T-047 OSOJNIKOVA ULICA,
 - TP 10/0,4 kV t-287 DOM DANICE VOGRINEC (last Doma Danice Vogrincec).
- (3) Predvideno je napajanje objekta z električno energijo iz obstoječe TP 10/0,4 kV ULICA ŠTRAVHOVIH (t-208), ali na TP 10/0,4 kV t-287 DOM DANICE VOGRINEC.
- (4) Za napajanje predvidenih in obstoječih odjemalcev je treba zgraditi ustrezne NN 0,4 kV razvode iz obstoječe TP 10(20)/0,4 kV.
- (5) Za napajanje objekta je treba zgraditi NN elektro omrežje.
- (6) V kolikor se izkaže, da bi bilo napajanje objekta bolj racionalno iz druge TP od navedenih, je to dovoljeno.

19. člen
(plinovodno omrežje)

- (1) V neposredni bližini območja OPPN se nahaja plinovodno omrežje.
- (2) Oskrba objekta z zemeljskim plinom (prioritetno) se lahko zagotovi z izgradnjo ustreznega hišnega priključka z navezavo na obstoječi distribucijski plinovod, ki poteka po Zrkovski cesti: izvedba v skladu s pogoji pristojnega upravljavca omrežja.
- (3) Gradnjo novega plinovodnega omrežja lahko izvede le operater distribucijskega sistema ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja distribucijskega sistema.

20. člen
(telekomunikacijski vodi)

- (1) Za predvideno zazidavo je treba predvideti izgradnjo TK omrežja. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega komunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji v fazi DGD.
- (2) Za območje je treba za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja predvideti:
 - po glavni ulici vsaj eno cev 2xfi50 mm s pripadajočimi jaški dimenzije 1,2 x 1,2 x 1,2 m,
 - do posameznih objektov ena cev fi 32 mm,
 - priključna točka za predvideno zazidavo je pri predvidnem objektu ob cesti, od koder se ob robu cestišča do predmetnega OPPN zgradi KKAN iz PEHD cevi 2 x fi50 mm.

- (3) Izvedba TK kableske kanalizacije mora omogočiti TK operaterju možnost priključka vseh objektov v območju OPPN.
- (4) Obstoječe TK omrežje je treba ustrezno zaščititi, po potrebi prestaviti, razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projektne zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja ter nadzor krije investitor gradnje. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na območju.
- (5) Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih vodov TK omrežja izvede Telekom Slovenije.
- (6) Investitor za objekt kjer bo izveden priključek TK omrežja predvidi vgradnjo TK omarice, ki mora biti ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24. urni dostop. Priporočena je umestitev notranje TK omarice, ki bo povezana z zunanjo TK omarico.

21. člen
(ogrevanje in prezračevanje)

- (1) Dovoljeno je ogrevanje s toplotno črpalko zrak / voda ali drugim alternativnim virom ogrevanja.
- (2) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje.
- (3) Dovoljena je postavitve sončnih kolektorjev (fotovoltaike) na strehe in/ali fasade predvidenih objektov.

VII. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

22. člen
(parcelacija)

Obstoječa parcelacija se po potrebi lahko preoblikuje - parcele se lahko združujejo ali razdružujejo.

VIII. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE

23. člen
(ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni enot, objektov ali območij kulturne dediščine, vpisane v register nepremične kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja – lastnika zemljišča – investitorja - odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti

pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

24. člen
(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

IX. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

25. člen
(splošne zahteve)

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

26. člen
(požarno varstvo)

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

- (5) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve v materialu.
- (6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, cestnega priključka na državno cesto in površin za odstavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

X. VAROVANJE OKOLJA

27. člen (varstvo tal)

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

28. člen (varstvo pred hrupom)

Območje OPPN se nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je treba vse ukrepe, da z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju predpisane mejne vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene.

29. člen (varstvo zraka)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju III. stopnje onesnaženosti.
- (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, nezaščitene površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
 - preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala.

30. člen (varovanje voda)

- (1) Območje se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) nahaja izven vodovarstvenih pasov.
- (2) Vsi objekti z najbolj izpostavljenimi deli, s pripadajočo komunalno, prometno (tudi parkirišča) in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14.

členom in 37. Členom ZV – 1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je zgornjega roba brežine vodotoka Drave 15m pri vodotokih 1. reda.

- (3) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteornih voda je treba upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje:
 - kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih vod,
 - komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi,
 - odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede 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 plosče,...) in
 - izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.
- (4) Odvajanje in čiščenje voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v ponikovalnik/zadrževalnik ali ponikovalnike.

31. člen (ravnanje z odpadki)

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

32. člen (svetlobno onesnaževanje)

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

XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

33. člen (etapnost izvedbe podrobnega načrta)

Gospodarska javna infrastruktura se lahko izvaja etapno, in sicer v zaporedno funkcionalno zaključenih celotah.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

34. člen
(organizacija gradbišč)

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

35. člen
(razmejitev, izročitev in prevzem)

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

XIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

36. člen
(obveznosti investitorjev pri izvajanju OPPN)

- (1) Investitor je dolžan pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Investitor je dolžan z MO Maribor skleniti dogovor ali pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deležu sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture širšega pomena.

37. člen
(obveznosti izvajalcev pri izvajanju OPPN)

(1) Izvajalec je dolžan:

- pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove;
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
- promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje;
- zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni;
- zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture (infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti v primeru poškodb);
- sprotno rekultivirati območja posegov;
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb;
- preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti;
- izvajalec gradbenih del je pred pričetkom gradnje dolžan izvesti ničelni posnetek najbližjih stavb in izvajati monitoring med gradnjo ter po gradnji sanirati morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje;
- sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane;
- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.

(2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.

(3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora.

(4) Komunalna oprema iz 148. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) v območju OPPN se bo zagotavljala v skladu z določili 156. ali 157. člena ZUreP-2.

(5) Izvajalci so dolžni upoštevati določila občinskega podrobnega prostorskega načrta, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

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

38. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Na območju velja gradbena meja, ki je prikazana v grafični prilogi in je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati razen s stopnišči, balkoni ali nadstreški, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih in nižjih višinskih gabaritov.
- (2) Dopustno preseganje maksimalne dovoljene višine je možno le za prostor dvigala in za postavitev strojne opreme in morebitno potrebnih prostorov za to opremo (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).

- (3) Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.
- (4) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja gospodarske javne infrastrukture, ki niso določena s tem odlokom.
- (5) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.
- (6) Dopustne so delne ali začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.
- (7) Dopustna je etapna gradnja, vsaka etapa mora obsegati funkcionalno zaključeno celoto.

XV. KONČNE DOLOČBE

39. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 3. člena tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16-popr., 9/17-popr., 1/18, 9/18-obv.razl. in 24/20-obv.razl.).

40. člen (vpogled OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor, na Uradu za komunalno, promet in prostor – v Sektorju za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani www.maribor.si.

41. člen (veljavnost odloka)

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

Številka: 3503 – 28/2021
Maribor,



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

dat: OPPN / DSO Pobrežje / gradivo za drugo obravnavo na MS
Številka: 3503 – 28/2021-92 0301 04
Maribor, 31. maj 2023

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu** **za del območje oskrbovanih stanovanj na Pobrežju**

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Širše območje med Čufarjevo, Zrkovsko in Nabrežno ulico na Pobrežju je v prostorskih sestavinah planskih aktov - urbanistični zasnovi mesta Maribor opredeljeno kot površina za stanovanjsko gradnjo. Območje pozidave je del prostorsko planske enote Po 1 - SD. Namenska raba opredeljuje obravnavano območje za stanovanjsko in dopolnilno gradnjo.

Območje se prostorsko ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17(popr), 1/18 (sprem. in dop.), 9/18 (obv.razl.) in 24/20 (obv.razl.)), ki za obravnavano območje obdelave določa obveznost izdelave podrobnega prostorskega načrta. Na podlagi sprejetega Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) bo omogočena izvedba objekta oskrbovanih stanovanj.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21-ZUreP-3) - v nadaljevanju ZUreP-2 in vsi ostali relevantni zakoni in podzakonski predpisi.

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja oskrbovanih stanovanj na Pobrežju je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi OPPN za del območja Pobrežje Po1-SD (oskrbovana stanovanja) objavljenim v Medobčinskem uradnem vestniku št. 7/22, kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba OSA arhitekti d.o.o. Maribor, je odgovorni načrtovalec OPPN. Javna razgrnitev je potekala v času od srede 21. decembra 2022 do ponedeljka 30. januarja 2023, javna obravnava je bila v sredo 11. januarja 2023 ob 17.00 uri v sejni sobi Mestne četrti Pobrežje. V času javne razgrnitve in javne obravnave so k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podali pripombe Mestna četrt Pobrežje, fizične osebe in pobudnik akta

Nepremičninski sklad. Stališča do pripomb je potrdil župan mestne občine Maribor in so sestavni del gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

3. SPREMEMBE V ODLOKU ZA DRUGO OBRAVNAVO OPPN

V času od sprejetega odloka v prvem branju so se na osnovi pripomb iz javne razgrnitve in prejetih mnenj nosilcev urejanja prostora oblikovno spremenila nekatera določila odloka, ki pa na vsebino končnega akta nimajo vpliva. Spremembe so naslednje:

Preoblikuje se 5. člen odloka tako, da se glasi:

Na območju OPPN je predvidena večstanovanjska gradnja z oskrbovanimi stanovanji, stanovanji in gospodinjskimi skupnostmi za starejše (v nadaljevanju večstanovanjski objekt). V sklopu ureditve se poleg parkirnih površin za stanovalce in obiskovalce predvidijo še zelene površine in pokrit koridor za povezavo z domom Danice Vogrinec.

V 3.odstavku 6.člena so dodatno navedeni še nezahtevni objekti.

Prvi odstavek 8. člena se je preoblikoval tako, da se po novem glasi:

(1) Večstanovanjski objekt je sestavljen iz dveh kubusov, ki sta med seboj zamaknjena. Zunanji gabarit stavbe meri v dolžino največ 36m + 2,00m in v širino največ 28,00m + 2,00m in je etažnosti največ (nK)+P+7. Dovoljena je izgradnja objekta manjših tlorisnih in nižjih višinskih gabaritov. Objekt je lahko enotni kubus brez zamika v navedenih največjih dimenzijah. Lociran mora biti tako, da se nahaja znotraj regulacijskih linij. Klet ni obvezna.

V drugem odstavku 8. člena se je za umestitev fotovoltaike dodala še možnost umestitve drugih naprave ter prostore za strojno in drugo tehnološko opremo.

V četrtem odstavku 8. člena se črta prvi stavek, saj bo izbor fasade določen v projektni dokumentaciji.

V šestem odstavku 8. člena je dovoljeno tudi umeščanje balkonov izven gabarita objekta.

V 9. členu se doda nov 3. odstavek, ki se glasi: »Nadstrešnice za parkirna mesta se lahko gradijo minimalno 1,0 do parcelne meje.« Dosedanji 3. in 4. odstavek postaneta 4. in 5.

13. člen se preoblikuje tako, da se glasi:

(1) Parkirne in odstavne površine na območju OPPN so lahko v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja. Parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje so lahko izvedena na travnih tlakovcih.

(2) Parkiranje mora biti zagotovljeno na lastnem zemljišču.

(3) Potrebno število parkirnih mest je dimenzionirano za potrebe večstanovanjskega objekta za posebne družbene skupine po kriteriju 1 PM na 8 postelj, vendar ne manj kot 0,5 PM na stanovanje, pri čemer to velja za vse predvidene kategorije stanovanj za starejše navedene v 7. členu. Na vsakih 24 PM mest se predvidi 1 PM namenjeno kratkotrajnemu parkiranju.

(4) Najmanj 20% parkirnih mest mora omogočati uporabo funkcionalno oviranim osebam.

(5) Parkirna mesta so lahko delno ali popolnoma nadkrita (nadstrešnica, pergola).

V prvem odstavku 14. člena se črta besedna zveza »in grajeno javno dobro«, ker tega na parceli investitorja ni.

Na podlagi 2. mnenja Elektra Maribor se je spremenil 18. člen, ki se po novem glasi:

- (1) Za potrebe napajanja objekta so bile izdelane Strokovne podlage : Ureditev EEO 0,4-20 kV na območju OPPN za del območja Pobrežje Po1-SD v Mestni občini Maribor, izdelovalec Elekto Maribor d.d.d, številka: 34/23-MO, februar 2023, ki so priloga OPPN.
- (2) V neposredni bližini nameravane gradnje so naslednji elektro energetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - 10 kV daljnovod D-062 RTP MARIBOR, - RTP MELJE,
 - 10Kv KABLOVOD k-230 t-165 – t-587,
 - 10 Kv KABLOVOD k-475 t-291 – t-208,
 - nizkonapetostno omrežje podzemne, nadzemne izvedbe iz TP 10/0,4 kV T-047 OSOJNIKOVA ULICA,
 - TP 10/0,4 kV t-287 DOM DANICE VOGRINEC (last Doma Danice Vogrinc).
- (3) Predvideno je napajanje objekta z električno energijo iz obstoječe TP 10/0,4 kV ULICA ŠTRAVHOVIH (t-208), ali na TP 10/0,4 kV t-287 DOM DANICE VOGRINEC.
- (4) Za napajanje predvidenih in obstoječih odjemalcev je treba zgraditi ustrezne NN 0,4 kV razvode iz obstoječe TP 10(20)/0,4 kV.
- (5) Za napajanje objekta je treba zgraditi NN elektro omrežje.
- (6) V kolikor se izkaže, da bi bilo napajanje objekta bolj racionalno iz druge TP od navedenih, je to dovoljeno.

Na podlagi 2. mnenja Telekoma Slovenija d.d. se je spremenil 20. člen, ki se po novem glasi:

- (1) Za predvideno zazidavo je treba predvideti izgradnjo TK omrežja. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega komunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji v fazi DGD.
- (2) Za območje je treba za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja predvideti:
 - po glavni ulici vsaj eno cev 2xfi50mm s pripadajočimi jaški dimenzije 1,2x1,2x1,2m,
 - do posameznih objektov ena cev fi 32 mm,
 - priključna točka za predvideno zazidavo je pri predvidnem objektu ob cesti, od koder se ob robu cestišča do predmetnega OPPN zgradi KKAN iz PEHD cevi 2xfi50mm.
- (3) Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočiti TK operaterju možnost priključka vseh objektov v območju OPPN.
- (4) Obstoječe TK omrežje je treba ustrezno zaščititi, po potrebi prestaviti, razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projektne zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja ter nadzor krije investitor gradnje. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na območju.
- (5) Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih vodov TK omrežja izvede Telekom Slovenije.
- (6) Investitor za objekt kjer bo izveden priključek TK omrežja predvidi vgradnjo TK omarice, ki mora biti ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24. urni dostop. Priporočena je umestitev notranje TK omarice, ki bo povezana z zunanjo TK omarico.

Črta se prvi odstavek 21. člena, saj v območju ni daljinskega ogrevanja. Dosedanji 2.,3. in 4. odstavek postanejo 1., 2. in 3. odstavek.

V tretji alineji tretjega odstavka 30.člena se v oklepaju črtajo besedne zveze »zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki«.

Doda se novi 36. člen, ki se glasi:

- (1) Investitor je dolžan pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

(2) Investitor je dolžan z MO Maribor skleniti dogovor/pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deleži sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture širšega pomena.

Prejšnji 36., 37., 38., 39. in 40. člen se preštevilčijo in postanejo 37., 38., 39., 40. in 41. člen.

Doda se nova 9.alineja 37. (prej 36.) člena, ki se glasi:

» - izvajalec gradbenih del je pred pričetkom gradnje dolžan izvesti ničelni posnetek najbližjih stavb in izvajati monitoring med gradnjo ter po gradnji sanirati morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje;«

Prejšnja 9.in 10. alineja 37. (prej 36.) člena postaneta 10. in 11. alineja.

Preoblikuje se 2. odstavek 37. (prej 36.) člena tako, da se po novem glasi:

(2) Dopustno preseganje maksimalne dovoljene višine je možno le za prostor dvigala in za postavitev strojne opreme in morebitno potrebnih prostorov za to opremo (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).

V skladu s prejetimi pripombami med javno razgrnitvijo OPPN, se uskladi grafični del odloka na način, da se pred okna obstoječih stanovanjskih hiš, ki mejijo na območje OPPN, namesto parkirnih mest umestijo zelenice z drevesi.

Drugih sprememb odlok v drugem branju nima.

4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja. V skladu s 36. členom odloka je investitor dolžan z MO Maribor skleniti dogovor ali pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deležu sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture širšega pomena.

Pripravil

Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.

višji svetovalec

Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.
vodja sektorja

ŠIRŠE OBMOČJE UREDITVE OPPN



USKLAJENA UREDITVENA SITUACIJA



legenda

- meja območja obdelave
- parcelne meje
- 15m varovalni pas reke Drave
- predvideni objekt
- parkirišča ob cesti /pogojno
- GM - gradbena meja