



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 – 25/2022-15 0301 04

Maribor, 27. februar 2023



GMS - 033

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 3. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE
MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH LOKACIJSKEGA NAČRTA
ZA DEL PPE Rt7-S (v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo
ulico ter Koroško cesto) – prva obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL: Urbis d.o.o. Maribor
Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALCA: Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.
Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh.
Urbis d.o.o. Maribor

PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O SPREMEMBAH IN
DOPOLNITVAH LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE Rt7-S (v
delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško
cesto) – prva obravnava

Aleksander Saša ARSENOVIČ l.r.
ŽUPAN

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga – ureditvena situacija
- stališča do pripomb
- NUPB odloka z modro označenimi spremembami



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

Številka: 3503 – 25/2022-15 0301 04
Maribor, 27. februar 2023



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 3. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE R17-S (v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto)
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafična priloga – ureditvena situacija 4. stališča do pripomb 5. NUPB odloka z označenimi spremembami

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Simon TEKAVEC, višji svetovalec	UKPP-SUP	27.2.2023	
Gradivo pregledala vodja SUP:	Maja REICHENBERG HERIČKO, podsekretarka	UKPP-SUP	27.2.2023	
Gradivo pregledala vodja UKPP	Suzana Fras vodja urada	UKPP	28.2.2023	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana	2.3.23	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	2.3.23	
---	-----------------	------------------------------------	--------	--

Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana	2.3.23	
------------------------------------	--------------	----------------	--------	--

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) in 35. 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 spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S (v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto)

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo na mestnem svetu ~

1. člen

V Odloku o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S – v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto (Medobčinski uradni vestnik št. 4/06, 8/16-sprem.in dop. in 26/16-teh.popr.) se za 1.a členom odloka doda 1.b člen, ki se glasi:

»1. b člen

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S (v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2022/SDLN-019 – v nadaljevanju SD LN. Identifikacijska številka SN LN v zbirki prostorskih aktov je 3236.«

2. člen

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

»2.b člen

Spremembe in dopolnitve lokacijskega načrta obsegajo odlok, kartografski del in obrazložitev sprememb in dopolnitev LN.

V kartografskem delu se nadomesti »karta št. 4. ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji« iz 2.člena in karta »3.1 ureditvena situacija« iz 2.a člena s spremembo LN iz 1.b člena tega odloka in velja »karta 1.2 - ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji v M 1: 500 z datumom januar 2022.«

3. člen

Za 3.a členom odloka se doda nov 3.b člen, ki se glasi:

»3.b člen

Območje sprememb in dopolnitev LN iz 1.b.člena zajema del območja ob Smetanovi ulici, številke parcel 1678/1, 1678/2, 1679/2 k.o. Koroška vrata, velikost območja je 1070 m².«

4. člen

V 9.členu odloka se na koncu doda nova alineja, ki se glasi:

» - sprememba namembnosti objektov v okviru rekonstrukcije brez večjih kapacitetnih, gabaritnih in oblikovnih sprememb.«

5.člen

V 10. členu se v zadnji alineji beseda »poslovnega« črta in se nadomesti z besedno zvezo »poslovno stanovanjskega«.

6.člen

V 12. členu se doda nova alineja, ki se glasi: » - dejavnosti za potrebe zdravstva.«

7.člen

V 13. členu se na koncu drugega odstavka beseda »in« nadomesti z vejico ter na koncu doda besedilo, ki se glasi »in št. 1.2 (sprememba januar 2023).«

8.člen

V 13. členu se na koncu poglavja »A – objekti ob Smetanovi ulici« črta zadnja alineja in se nadomesti z novo alinejo, ki se glasi:

» - V objektu je potrebno zagotoviti pasažo za interventni dostop. Uvoz v podzemne garaže je iz Smetanove ulice. Območje podzemne garaže je zarisano v karti številka 1.2 – Ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji z datumom januar 2023.«

9.člen

Črta se druga alineja 13.člena v poglavju »G-poslovni objekt« in se nadomesti z novo drugo alinejo, ki se glasi:

»- Objekt se nameni poslovno stanovanjski dejavnosti.«

10.člen

V 13. členu se črta ime poglavja »G-Poslovni objekt« in se nadomesti z besedno zvezo »G – Poslovno stanovanjski objekt«.

11.člen

V tretjem odstavku 15.člena se za besedo povozne dodata besedi »in parkirne«.

12.člen

V 17. členu poglavja Motorni promet, se v besedilu zadnjega stavka drugega odstavka črta beseda »le«.

13.člen

V 17. členu poglavja Mirujoči promet se črta prvi odstavek in se nadomesti z besedilom, ki se glasi: »Parkiranje vozil za novogradnje je potrebno zagotoviti na lastniških zemljiščih, v skladu z normativi, ki veljajo na območju Mestne občine Maribor. Dopustno je tudi zagotavljanje parkirnih mest izven območja LN.«

KONČNA DOLOČBA

14. člen

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

Številka: 3503-25/2022
Maribor,



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

dat: OPPN / SD LN Kočevarjeva / gradivo za prvo obr. na MS
Številka: 3503 – 25/2022-15 0301 04
Maribor, 27. februar 2023

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA
o spremembah in dopolnitvah
Odloka o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S
(v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in
Kosarjevo ulico ter Koroško cesto)

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo na mestnem svetu ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV LOKACIJSKEGA NAČRTA

Območje centralnega dela mesta se plansko ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega in dolgoročnega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 2/01). Obravnavano območje se ureja z Odlokom o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S (v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto) (Medobčinski uradni vestnik št. 4/2006, 8/16-sprem. in dop. in 26/16-teh.popr.).

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) - v nadaljevanju ZUreP-2 in vsi ostali relevantni zakoni in podzakonski predpisi.

2. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV LOKACIJSKEGA NAČRTA

Osnutek sprememb in dopolnitev odloka Odlokom o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Odlokom o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S - v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto (MUV št. 22/22), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba Urbis d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec prostorskega akta. Javna razgrnitev je potekala od 20. januarja 2023 do 20. februarja 2023, javna obravnava je bila 1. februarja 2023 v sejni sobi Sektorja za urejanje prostora, Grajska ulica 7, vendar se je ni udeležil nihče od zainteresirane javnosti. V času javne razgrnitve in javne obravnave so k navedenemu dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev lokacijskega načrta bile podane pripombe, ki so bile upoštevane pri pripravi odloka. Stališča do pripomb so sestavni del gradiva za prvo obravnavo na mestnem svetu.

3. GLAVNE VSEBINSKE REŠITVE V ODLOKU

Območje sprememb in dopolnitev lokacijskega načrta se nahaja na levem bregu reke Dravi, v bližini centra mesta Maribor, natančneje ob kareju Smetanove in Kočvarjeve ulice, z uvozom iz Smetanove ulice. Predlagane spremembe ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev in rabo sosednjih zemljišč.

Spremembe in dopolnitve zajemajo del veljavnega lokacijskega načrta. Obsegajo območje ob Smetanovi ulici, parcele št. 1678/1, 1678/2, 1679/2 v k.o. Koroška vrata, velikosti 1070 m², kjer želi investitor zgraditi večstanovanjsko stavbo s podzemno garažo. Sprememba lokacijskega načrta je v zvezi z ureditvijo parkiranja za stanovalce v kletni etaži. Nova klančina v kletno etažo - garažo se načrtuje iz Smetanove ulice v zahodnem delu območja. V notranjosti kareja se namesto pritličnega objekta načrtuje zelenica, na skrajnem južnem delu območja pa ostaja načrtovani stanovanjski objekt C. Ohranja se tudi ureditev skozi pasažo stavbe s Smetanove ulice v skrajnem vzhodnem delu območja.

Sprememba se nanaša tudi na spremembo namenske rabe objekta G iz poslovnega v poslovno stanovanjskega. V odloku je tudi dodana možnost izvedbe zdravstvene dejavnosti med dopustne dejavnosti v objektih.

4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor.

Pripravil
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.
višji svetovalec



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



OBMOČJE SPREMEB IN DOPOLNITEV LOKACISKEGA NAČRTA





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 – 25/2022-14 0301 04
Maribor, 27. februar 2023



Na podlagi 11. alineje 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je župan Mestne občine Maribor podal

STALIŠČA

DO PODANIH PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA O LOKACIJSKEM NAČRTU ZA DEL PPE Rt7-S

Dopolnjen osnutek Odloka o lokacijskem načrtu (v nadaljevanju LN) za del PPE Rt7-S (v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto) je bil javno razgrnjen v času od 20. januarja 2023 do vključno 20. februarja 2023 na Uradu za komunalo, promet in prostor – v prostorih Sektorja za urejanje prostora in na internetni spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava je bila dne 1. februarja 2023 v sejni sobi Sektorja za urejanje prostora, Grajska ulica 7, katere se ni udeležil nihče od zainteresirane javnosti. Pripravljenec izvedbenega prostorskega akta je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve pripravil stališča do pripomb, podanih v času javne razgrnitve. V času javne razgrnitve so bile podane naslednje pripombe.

Pripomba št.1 (Urbis v imenu investitorja)

V 17. členu poglavja Motorni promet, v drugem odstavku, se črta besedilo zadnjega stavka, ki se glasi: »Dostop v notranjost območja je dovoljen le za intervencijo in dostavo.« in se nadomesti se z novim besedilom, ki ~~se~~ glasi:

»Dostop v notranjost območja je dovoljen za intervencijo in dostavo.«

Stališče do pripombe š.1

Pripomba se upošteva.

Odlok se v 17. členu v poglavju Mirujoči promet ustrezno popravi.

Pripomba št. 2 (Urbis v imenu investitorja)

V 17. členu poglavja Mirujoči promet se briše prvi odstavek, ki se glasi: »Parkiranje vozil za novogradnje je potrebno zagotoviti na njihovih zemljiščih, v skladu z normativi, ki so določeni v odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 2/2001).« in se nadomesti z besedilom, ki se glasi: »Parkiranje vozil za novogradnje se zagotovi na lastniških zemljiščih v območju LN v

skladu z normativi, ki veljajo na območju Mestne občine Maribor. Dopustno je tudi zagotavljanje parkirnih mest izven območja LN.«

Stališče do pripombe š.2

Pripomba se upošteva.

Odlok se v 17. členu v poglavju Motorni promet ustrezno popravi.

Pripombe št. 3 (Arhiteza d.o.o. , Bezenškova 34, Maribor))

V 9.členu odloka se na koncu doda nova alineja, ki se glasi:

» - sprememba namembnosti objektov v okviru rekonstrukcije brez večjih kapacitetnih, gabaritnih in oblikovnih sprememb.«

V 10. členu se zadnja alineja spremeni tako, da je načrtovana izgradnja poslovno stanovanjskega objekta.

V 12. členu se doda nova alineja, ki se glasi: » - dejavnosti za potrebe zdravstva.«

V 13. členu se ime poglavja spremeni v »poslovno stanovanjski objekt« in spremeni druga alineja tako, da se glasi: »Objekt se nameni poslovno stanovanjski dejavnosti.«

Stališče do pripomb št. 3

Pripombe se upoštevajo.

Odlok se v 9., 10, 12. in 13. členu ustrezno dopolni.

Pripravil:

Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.

višji svetovalec

Aleksander Saša Arsenovič
ŽUPAN

Neuradno prečiščeno besedilo (NUPB2) Odloka o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S (v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto) obsega:

- Odlok o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S (MUV št. 4/2006),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S (MUV št. 8/2016)
- Tehnični popravek Odloka o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S (MUV št. 4/06 in 8/16) – (MUV št. 26/2016)
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S (MUV št.)**

ODLOK O LOKACIJSKEM NAČRTU ZA DEL PPE Rt7-S
(v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto)

- Neuradno prečiščeno besedilo št.2 -

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Lokacijski načrt za del prostorsko planske enote Rotovž 7 – S Rt 7-S (v delu med Kočevarjevo, Smetanovo, Kosarjevo in Koroško cesto), v nadaljnjem besedilu LN, ki ga je izdelal Komunaprojekt d.d. Maribor pod številko projekta 3058/03 z datumom januar 2006.

1.a člen

Sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S - v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto (MUV, št. 4/2006), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, pod št. proj. 2015/LN-023.

1. b člen

S tem odlokom se sprejme **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S (v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto)**, ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2022/SDLN-019 – v nadaljevanju SD LN. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 3236.

2. člen

Lokacijski načrt iz prejšnjega člena obsega besedilo in kartografski del. Lokacijski načrt je izdelan v digitalni in analogni obliki.

A) BESEDILO

obrazložitev pogojev za posege v prostor

1. odlok o lokacijskem načrtu
2. smernice in mnenja k lokacijskemu načrtu
3. izpis lastnikov parcel

B) KARTOGRAFSKI DEL

1. pregledna karta s prikazom območja obdelave M 1 : 500
2. izsek iz prostorskih sestavin planskih aktov občine Maribor M 1: 5000

3. rušitvena situacija	M 1:	500
4. ureditvena situacija situacija z urbanističnimi pogoji	M 1:	500
5. prerez skozi območje	M 1:	500
6. načrt komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez	M 1:	500
7. načrt prometnih ureditev	M 1:	500
8. načrt novi gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč	M 1:	500

2.a člen

Spremembe in dopolnitve lokacijskega načrta (v nadaljevanju spremembe in dopolnitve LN) obsegajo odlok, grafične priloge in obrazložitev sprememb in dopolnitev LN.

2.b člen

Spremembe in dopolnitve lokacijskega načrta obsegajo odlok, kartografski del in obrazložitev sprememb in dopolnitev LN.

V kartografskem delu se nadomesti »karta št. 4. ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji« iz 2.člena in karta »3.1 ureditvena situacija« iz 2.a člena s spremembo LN iz 1.b člena tega odloka in velja »karta 1.2 - ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji v M 1: 500 z datumom januar 2022.«

II. OPIS MEJE OBMOČJA

3. člen

Območje lokacijskega načrta omejuje: Kočevarjeva ulica na vzhodu, Smetanova ulica na severu, Kosarjeva ulica na zahodu in Koroška cesta na jugu. V območju obdelave se nahajajo sledeče parc. št. ; 1664, 1665, 1666/1, 1666/2, 1667/1, 1667/2, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678/1, 1678/2, 1678/3, 1678/4, 1679, 1680, 1681/1, 1681/2, 1682, 1683, 1744, 1745 in 1746 in del 2165/4 - vse K.O. Koroška vrata.

Velikost ureditvenega območja znotraj opisane meje je cca. 1,82 ha.

3.a člen

Območje sprememb in dopolnitev LN zajema del območja ob Smetanovi ulici, številke parcel 1678/1,1678/2, 1678/4-del in 1978-del vse k.o. Koroška vrata.

3.b člen

Območje sprememb in dopolnitev LN iz 1.b.člena zajema del območja ob Smetanovi ulici, številke parcel 1678/1, 1678/2, 1679/2 k.o. Koroška vrata, velikost območja je 1070 m².

III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADNJE

4. člen

Po Odloku o spremembah in dopolnitvah odloka o urbanistični zasnovi mesta Maribor (MUV, št. 2/2001) je območje poimenovano kot del prostorsko planske enote Rotovž 7 s pretežno stanovanjsko rabo površin (Rt7-S). Lokacijski načrt je izdelan za del območja prostorsko planske enote Rt7-S.

Po namenski rabi površin se obravnavano območje deli na dva dela – severni del je

namenjen stanovanjskim dejavnostim, južni pa stanovanjem in dopolnilnim dejavnostim, brez gostinskih dejavnosti odprtega značaja. Meja med rabo prostora poteka po južnem robu parcel 1666/1, 1678/4, 1683 in 1682.

5. člen

Temeljni cilji LN so:

- vzpostavitev možnosti urejene karejske zazidave, ki bo nadomestila stihijsko pozidavo kareja
- odstranitev provizorijev, skladišč in vsebinsko neprimernih objektov
- zagotovitev mirnega bivalnega okolja v notranjosti kareja
- izboljšanje pogojev za pretok pešcev, vzpostavitev kolesarskega prometa in povečanje števila parkirnih mest

Pogoji za izrabo območja:

Faktor izrabe območja, ki ga izraža razmerje med bruto etažno površino objektov in velikostjo območja, je med 0,7 – 0,9.

Posegi v prostor:

V območju so možni sledeči posegi: gradnja novih objektov, naprav in omrežij, rekonstrukcija, nadomestna gradnja, odstranitev objektov, sprememba namembnosti objekta, sprememba rabe objekta, redna vzdrževalna dela na objektu, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist, pomožni objekti in urbana oprema.

6. člen

Urbanistične omejitve

Na območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so predstavljene v grafičnem delu:

- **gradbena linija** je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad;
- **gradbena meja** je črta, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati več kot za 1 m, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
- **maksimalni horizontalni gabariti** je območje, ki ga novozgrajeni objekti ali prizidki ne smejo presegati, lahko pa se dotikajo njegovih meja in gradbene črte;
- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka pritličja in števila nadstropij in mansardo nad njimi.
- **regulacijska linija** ločuje javne površine od nejavnih

7. člen

Poimenovanje objektov in lega v prostoru

A – objekti ob Smetanovi ulici

B – objekti ob Kosarjevi ulici – severni del

C – stolpič v notranjosti kareja – južno od Smetanove ulice

D – objekti ob Kosarjevi ulici – južni del

E – objekti ob Koroški cesti

F – objekt na vogalu Koroške ceste in Kočevarjeve ulice

G – poslovni objekt

Natančna lega imenovanih objektov je označena v grafični prilogi.

8. člen

Odstranitev objektov

Zaradi izvajanja lokacijskega načrta je predvidena rušitev dotrajanih pomožnih objektov, neustreznih pozidav v notranjosti dvorišč in objektov. Odstranijo se objekti na sledečih parcelnih številkah:

- ob Kosarjevi ulici na parc. št.: 1664, 1665, 1666/2, 1666/1, 1667/1, 1668
- ob Koroški cesti na parc. št.: 1671, 1746, 1745, 1744, 1669
- v notranjosti območja na parc. št.: 1678/3, 1667/2

Rušitve so razvidne iz grafične priloge – rušitvena situacija.

Do izvedbe posegov, ki predstavljajo končno stanje ureditve po tem načrtu, se ohrani obstoječe stanje objektov.

9. člen

Prenova

Prenova obstoječih objektov ob Kočevarjevi in Smetanovi ulici je možna v naslednjem obsegu:

- nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
- rekonstrukcija objektov in naprav brez večjih kapacitetnih, gabaritnih in oblikovnih namenskih sprememb,
- tekoča investicijska vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb zaradi očiščenja stavbnega fonda, nefunkcionalnih oziroma neestetskih sestavin s ciljem ekološke sanacije,
- rušenje objektov in naprav in druga vzdrževalna dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- obstoječi objekti ob Kočevarjevi in Smetanovi ulici so z odlokom razglašeni za urbanistični spomenik, zato je pred posegi v te objekte potrebno pridobiti kulturno varstveno mnenje.
- sprememba namembnosti objektov v okviru rekonstrukcije brez večjih kapacitetnih, gabaritnih in oblikovnih sprememb.«

10. člen

Gradnja novih objektov

- objekt A, na severnem delu območja je načrtovana izgradnja stanovanjsko-poslovnega objekta ob Smetanovi ulici v navezavi na obstoječi ulični niz;
- objekt B, D: na zahodni strani območja je načrtovana izgradnja objekta ob Kosarjevi ulici. Severni del objekta je stanovanjski (objekt B), južni del pa stanovanjsko – poslovni (objekt D);
- objekt C: v notranjosti območja je načrtovana izgradnja stolpiča; stolpič je stanovanjski objekt
- objekt E: ob Koroški cesti je načrtovana izgradnja stanovanjsko – poslovnega objekta
- objekt F: ob križišču Koroške ceste in Kočevarjeve ulice je načrtovana izgradnja poslovnega – stanovanjskega objekta
- objekt G: v podaljšku obstoječega poslovnega objekta vzporednega s Kočevarjevo ulico je načrtovana izgradnja poslovnega stanovanjskega objekta.

IV. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV

11. člen

Vrste dopustnih objektov:

- več stanovanjske stavbe

- stanovanjske stavbe za posebne namene – na primer študentski ali dijaški dom
- nestanovanjske stavbe - delavnice in skladišča
- nezahtevni in enostavni objekti

Gradbena linija objektov je poravnana vzporedno z obodnimi ulicami in je razvidna iz grafičnih prilog.

Maksimalna tlorisna velikost objektov in gabariti so podani v ureditveno količbeni situaciji z možnimi odstopanji ± 1 m.

12. člen

Vrste dopustnih dejavnosti v objektih:

- dejavnost dijaških, študentskih domov, internatov
- trgovina na drobno z živilskimi in neživilskimi izdelki
- prehrambeno gostinski obrat
- mirne storitvene dejavnosti
- dejavnost salonov za nego telesa
- stanovanja,
- poslovne in izobraževalne dejavnosti in
- [dejavnosti za potrebe zdravstva.](#)

V. FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA IN POGOJI

13. člen

Maksimalna tlorisna velikost objekta in gabariti so razvidni iz karte št. 4 (ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji).

Vhodi v objekte in uvozi v podzemne garaže so razvidni iz karte št. 4, in št. 7 in [št.1.2 \(sprememba januar 2023\)](#).

Tlorisna velikost garaže v kleti ni odvisna od tlorisne velikosti pritličja, glede na potrebno število parkirnih mest je lahko večja ali manjša; število kletnih etaž ni omejeno.

A – objekti ob Smetanovi ulici:

- Objekt je novogradnja in je z gradbeno linijo poravnana z nizom obstoječih objektov ob Smetanovi ulici. Na južni strani je definiran z gradbeno mejo, kar omogoča fleksibilnejšo zasnovo dvoriščnega dela objekta.
- Streha objekta je enokapna ali dvokapna.
- Maksimalna etažnost objekta : K+P+4+M ali K+P+4+T.
- ~~V objektu je potrebno zagotoviti pasažo za interventni dostop in uvoz v podzemne garaže iz Smetanove ulice. Območje podzemne garaže je zarisano v karti številka 3.1 – Ureditvena situacija.~~
- [V objektu je potrebno zagotoviti pasažo za interventni dostop. Uvoz v podzemne garaže je iz Smetanove ulice. Območje podzemne garaže je zarisano v karti številka 1.2 – Ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji z datumom januar 2023.](#)

B – objekti ob Kosarjevi ulici – severni del

- Objekt je novogradnja in je definiran z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s Kosarjevo ulico. Na zahodni strani je definiran z gradbeno mejo, kar omogoča fleksibilnejšo zasnovo dvoriščnega dela objekta;
- Streha objekta je ravna, vogal ob križišču Smetanove in Kosarjeve ulice se oblikuje poudarjeno in je višji;
- Maksimalna etažnost objekta : K+P+4, v vogalu K+P+5. V kletnih etažah je predvidena izgradnja podzemne garaže za potrebe stanovalcev;

C – stolpič v notranjosti kareja – južno od Smetanove ulice

- Objekt je novogradnja in je definiran z maksimalnim gabaritom. Lociran je v severnem

- delu notranjosti območja in tvori z objektoma A in B funkcionalno zaključeno celoto;
 - Streha objekta je ravna;
 - Maksimalna etažnost objekta : K+P+4. V kletnih etažah je predvidena izgradnja podzemne garaže za potrebe stanovalcev, ki ima skupni uvoz iz Kosarjeve ulice oziroma Smetanove ulice;
- D – objekti ob Kosarjevi ulici – južni del**
- Objekt je novogradnja in je definiran z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s Kosarjevo ulico. Na zahodni strani je definiran z gradbeno mejo, kar omogoča fleksibilnejšo zasnovo dvorišnega dela objekta;
 - Streha objekta je ravna, vogal ob križišču Koroške ceste in Kosarjeve ulice se oblikuje poudarjeno;
 - Maksimalna etažnost objekta : K+P+4. V kletnih etažah je predvidena izgradnja podzemne garaže za potrebe stanovalcev in uporabnikov poslovnih prostorov;
- E – objekti ob Koroški cesti**
- Objekt je novogradnja in je definiran z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s projektom nove Koroške ceste in je od nje odmaknjen v širini 4 metre. Na severni strani je definiran z gradbeno mejo, kar omogoča fleksibilnejšo zasnovo dvorišnega dela objekta;
 - Streha objekta je ravna;
 - Maksimalna etažnost objekta : K+P+4. V kletnih etažah je predvidena izgradnja podzemne garaže za potrebe stanovalcev in uporabnikov poslovnih prostorov;
- F – Objekt na vogalu Koroške ceste in Kočevarjeve ulice**
- Objekt je novogradnja in je definiran z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s projektom nove Koroške ceste in je od nje odmaknjena v širini 4 metre. Gradbena linija ob Kočevarjevi ulici je v črta uličnega niza obstoječih objektov. Objekt je vogalni in zapira kare, vogal objekta je posnet in se oblikuje kot dominanta v prostoru. Na dvorišni strani je objekt omejen z maksimalnim gabaritom;
 - Streha objekta je ravna;
 - Maksimalna etažnost objekta : K+P+4. Objekt je možno podkletiti ali predvideti izgradnjo podzemne garaže za potrebe stanovalcev in uporabnikov poslovnih prostorov;
- G – poslovni objekt**
- G – poslovno stanovanjski objekt**
- Objekt je novogradnja v podaljšku obstoječega poslovnega objekta vzporednega z nizom ob Kočevarjevi ulici, definiran z maksimalnim gabaritom, ki je vzporeden liniji obstoječega objekta. Ob objektu je na vzhodni strani objekta predvidena nadstrešnica;
 - Objekt se nameni poslovni dejavnosti;
 - Objekt se nameni poslovno stanovanjski dejavnosti;
 - Streha objekta je ravna ali v minimalnem naklonu;
 - Maksimalna etažnost objekta: K+P+1. V kletnih etažah je predvidena izgradnja podzemne garaže za potrebe uporabnikov poslovnih prostorov, ki ima skupni uvoz iz Kočevarjeve ulice.

VI. FAZNOST GRADNJE

14. člen

Lokacijski načrt je možno realizirati v sledečem poteku gradnje ali v drugačnem zaporedju, kjer vsaka navedena gradnja predstavlja zaključeno celoto:

- izgradnja niza ob Smetanovi ulici (objekt A) s pripadajočo podzemno garažo;
- izgradnja severnega dela niza ob Kosarjevi ulici (objekt B) s spremljajočim dvorišnim objektom (objekt C) in pripadajočo podzemno garažo;
- izgradnja južnega dela niza ob Kosarjevi ulici (objekt D) s pripadajočo podzemno garažo;
- izgradnja niza ob Koroški cesti (objekt E) s pripadajočo podzemno garažo;

- izgradnja objekta ob križišču Koroške ceste in Kočevarjeve ulice (objekt F) s pripadajočo podzemno garažo;
- izgradnja poslovnega objekta (objekt G) s pripadajočo podzemno garažo.

Za objekta A in C je dopustna fazna gradnja posameznega niza objekta v skladu z lastništvom parcel (do parcelne meje) s pripadajočo podzemno garažo in ureditvijo okolja. V primeru fazne gradnje se mora omogočiti povezava podzemnih garažnih objektov pod celotnim območjem in navezava nadzemnih objektov v skladu z lokacijskim načrtom.

VII. OBLIKOVANJE ODPRTEGA PROSTORA

15. člen

Odprti prostori se oblikujejo kot zelene površine, ploščadi ali peš poti. Finalne obdelave tlakov, izbor ter razporeditev grmovnic in dreves ter mikrourbane opreme na celotnem območju bodo določeni v projektni dokumentaciji za ureditev prostih in zelenih površin.

Poti med objekti so javno dostopne in prehodne. Peš površine naj bodo pretežno tlakovane iz naravnih materialov – kamnite plošče, granitne kocke. Tlaki naj bodo položeni v enostavnem paralelnem rastru.

Povozne in parkirne površine so pretežno asfaltirane in primerne nosilnosti.

Ureditev zelenih površin

Med peš povezavo sever – jug se predvidi intenzivna zazelenitev ob zahodnem robu poslovnih objektov (G), kot ločnica med stanovanjskim delom in delom kareja, ki je namenjen poslovni dejavnosti.

V notranjosti kareja, ki namenjene stanovalcem, se uredi dvorišče, ki je pretežno ozelenjeno, polja zelenic so predvidena predvsem nad podzemnimi garažami, v predelih, kjer le teh ni, pa se predvidi zasaditev dreves. V pritličju objektov v notranjosti kareja je na dvoriščno stran k stanovanjem dopustna ureditev atrijev.

Ob obodnih ulicah potekata dva obstoječa drevoreda – v Smetanovi in v Kočevarjevi ulici. Ob Koroški cesti in Kosarjevi ulici se predvidi zasaditev novih drevoredov.

16. člen

Parcelacija

Funkcionalni deli gradbenih parcel pripadajo posameznim objektom in so po potrebi tudi ograjene. Posamezni objekti imajo svoja funkcionalna zemljišča, ki so potrebna za vzdrževanje objekta. Skupna funkcionalna zemljišča so javno dostopna in prehodna.

Gradbene parcele so razvidne iz načrta gradbenih parcel.

Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše, skladno s potrebami in dopustnimi odstopanji od tlorisnih gabaritov ter faznosti gradnje. Možna je izvedba podrobnejše parcelacije znotraj območja.«.

VIII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO PROMETNEGA OMREŽJA

17. člen

Motorni promet

Prometno je območje dostopno iz vseh obodnih ulic, kjer poteka dvosmerni promet. Izjema je Kočevarjeva ulica, kjer se uvede enosmerni promet.

Priključke novogradenj na obstoječe cestno omrežje je potrebno maksimalno odmakniti od obstoječih križišč in zagotoviti potrebno preglednost. Dostop v notranjost območja je dovoljen le za intervencijo in dostavo.

V LN je povzet projekt ureditve nove Koroške ceste, ki cestišče precej razširja, predvideva dodatna parkirna mesta, ureditev zelenice in kolesarske steze.

Mirujoči promet

Parkiranje vozil za novogradnje je potrebno zagotoviti na lastniških zemljiščih, v skladu z normativi, ki veljajo na območju Mestne občine Maribor. Dopustno je tudi zagotavljanje parkirnih mest izven območja LN.

Podzemne garaže se lahko gradijo fazno, sočasno s fazo izgradnje posamičnega objekta pod katerim se nahaja.

Ob Kosarjevi ulici se na novo uredijo parkirišča, ki so namenjena obiskovalcem in stanovalcem predvidenih objektov. Obstoječa parkirišča v Smetanovi in Kočevarjevi ulici se na novo uredijo kot vzdolžna parkirna mesta.

Ob Koroški cesti se na novo uredijo parkirišča, ki so namenjena obiskovalcem in stanovalcem predvidenih objektov .

Uvoz v podzemne garaže je lahko preko ramp ali dvigal, s pripadajočimi nadzemnimi objekti iz Smetanove oziroma Kosarjeve ulice. Podzemne garaže morajo biti medsebojno povezane v celotnem območju.

Peš in kolesarski promet

Pešcem so namenjeni pločniki, ki potekajo ob robu vseh obodnih ulic in so z dvignjenim robnikom ločeni od cestišča. Omogočeno jim je tudi prehajanje skozi notranjost kareja – v smeri sever – jug je vzpostavljena peš povezava, možno je prehajati iz notranjosti območja tudi na Kosarjevo ulico skozi dve pasaži.

Za potrebe kolesarskega prometa se ob Koroški cesti in ob Kosarjevi ulici predvidi izgradnja kolesarske steze.

IX. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen

Ureditveno območje se nahaja v zavarovanem območju enote Maribor – Mestno jedro – cona B (EŠD 424), ki je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št. 5/1992) razglašeno kot urbanistični spomenik. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati varstveni režim, opredeljen v razglasitvenem aktu.

Za poseg v območje kulturnega spomenika je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasja za posege po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

Tekom gradbeno-zemeljskih del mora investitor zaradi vpogleda v zemeljske plasti in evidentiranja eventualnih arheoloških ostalin, omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega konservatorskega nadzora nad posegi. V primeru najdb in pozitivne kulturne plasti bodo gradbeno – zemeljska dela lahko začasno ustavljena, znotraj gradbenega okvira pa bodo izvedene ustrezne predhodne arheološke raziskave, ki jih opravi ustrezno usposobljen izvajalec. Pričetek del mora biti pisno prijavljen Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Maribor vsaj 10 dni prej, da bo lahko pravočasno zagotovljen strokovni nadzor, ki ga pristojna javna služba izvaja v okviru svoje redne dejavnosti.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti pa velja tudi splošen arheološki varstveni režim, ki tudi najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj, najpozneje pa naslednji delovni dan obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.

X. VARSTVO OKOLJA

19. člen

Varstvo zraka

Upoštevati je potrebno Uredbo o ukrepih za ohranjanje in izboljšanje zunanlega zraka (Ur. l. RS, št. 52/02) in Odlok o varstvu zraka na območju mestne občine Maribor (MUV, št. 13/98). V skladu z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 2/2001), je za objekte predvideno daljinsko ogrevanje. Objekte je potrebno priključiti na kotlovnico Pristan.

20. člen

Varstvo pred požarom

Območje sprememb in dopolnitev LN se nahaja na območju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika. Načrtovane stavbe se uvrščajo med požarno zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta Zasnova požarne varnosti, ki na kratek in pregleden način določa potrebne ukrepe, povezane s/z:

- širjenjem požara na sosednje objekte,
- nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah,
- evakuacijskimi potmi in sistemi za javljanje in alarmiranje,
- napravami za gašenje in dostopom gasilcev.

Študija oziroma zasnova požarne varnosti sta sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine študije požarne varnosti oziroma zasnove požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavlec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Za sprememb in dopolnitev LN bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

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

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

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

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

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

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,

- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

21. člen

Varstvo voda

Predmetna lokacija se nahaja v ožjem (VVO II) vodovarstvenem območju zajetja pitne vode, ki je zavarovana z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur.l. RS št. 24/07, 32/11, 22/13), zato je potrebno dosledno upoštevati ukrepe, prepovedi in omejitve iz omenjenega predpisa. Potrebno je upoštevati sledeče:

- Vsi objekti se morajo priključiti na javno kanalizacijo.
- Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno in sicer v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih voda.
- Dno izkopa za kletne etaže in podzemne garaže mora biti izvedena 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Posegi v podzemne vode niso dovoljeni.
- Prepovedana je gradnja rezervoarjev, silosov in skladišč nevarnih snovi, prav tako je prepovedana raba podzemne vode za namestitvev toplotne črpalke tipa voda-voda, zemlja-voda oziroma geosonde.
- V kolikor posamezni predvideni objekti (oz. legalizacije obstoječih objektov) v skladu z veljavno zakonodajo pod objekte za katere je potrebna izdelava presoje vplivov na podzemne vode, je v fazi pridobivanja vodnega soglasja za te objekte, potrebno izdelati revidirano analizo tveganja za onesnaženje, v skladu z veljavnimi predpisi.
- Za objekte je potrebno pred izgradnjo pridobiti vodno soglasje.«.

22. člen

Varstvo pred hrupom

Za območje je določena III. stopnja varstva pred hrupom po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS, št. 45/95, 66/96).

V kolikor je v objektih predvidena gostinska dejavnost, se obratovalni čas omeji v skladu s pravilnikom.

23. člen

Ravnanje s komunalnimi odpadki

V skladu z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki (MUV, št. 15/2003) se uredijo zbirna in prevzemna mesta za ločene frakcije ter lokacije za zbiralnice ločenih frakcij komunalnih odpadkov.

Lokacije za odlaganje komunalnih odpadkov se zagotovijo v objektih

XI. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

24. člen

Kanalizacija:

Predvidi se mešan sistem kanalizacije, ki se bo priključeval na obstoječe kanalsko omrežje, ki poteka po obodnih ulicah. V Smetanovi ulici poteka BC Ø 40, v Kočevarjevi BC Ø 60/90 v Koroški cesti BC 50/75 in BC Ø 40.

Celotna kanalizacija se izvede vodotesno.

Vodovod:

Novo predvideni objekti se bodo priključevali na obstoječe vodovodno omrežje, ki ga je potrebno predhodno rekonstruirati in sicer: Smetanova ulica LŽ DN 80 od Kočevarjeve do Kosarjeve, Kočevarjeva ulica LŽ DN 80 od Koroške do Smetanove in Kosarjeva ulica PVC DN 160 od Koroške ceste do Smetanove.

Za potrebe požarne zaščite se izvede zunanje hidrantno omrežje znotraj ureditvenega območja.

Plinovod:

Obstoječe nizekotlačno plinovodno omrežje zemeljskega plina poteka po obodnih ulicah. Predvidene objekte je možno priključiti na obstoječe plinovodno omrežje oz. je po potrebi plinovodni sistem dopolniti.

Ogrevanje:

V skladu z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 2/2001), je za objekte predvideno daljinsko ogrevanje. Pri fazni gradnji je dopustna tudi uporaba zemeljskega plina, toplotnih črpalk, lesne biomase in vseh ostalih obnovljivih virov ogrevanja.

Elektrika:

Oskrba zazidalnega območja z električno energijo je v skladu z idejno rešitvijo napajanja območja z električno energijo, ki jo izdelata Elektro Maribor d.d. Lokacija nove TP je ob obstoječem poslovnem objektu H. Maksimalna tlorska velikost objekta je podana v ureditveni situaciji z urbanističnimi pogoji z možnimi odstopanji ± 1 m. Maksimalna etažnost objekta je P. Zgradi se ustrezen NN razvod od TP do objektov. Do izgradnje nove TP se lahko posamezni objekti priključujejo na obstoječe elektroenergetsko omrežje iz TP Kočevarjeva ulica.

Javna razsvetljava:

Javna razsvetljava se uredi na vseh odprtih površinah v območju obdelave, za posege v javno razsvetljava je potrebno ob projektiranju pripraviti projektno dokumentacijo, ki jo potrdi upravljavec.

Telekomunikacije:

Objekti se bodo napajali iz obstoječega Telekom omrežja.

CATV

Objekti se priključijo na obstoječe kabelsko omrežje.

Odstranjevanje odpadkov:

Za predvidene stanovanjsko poslovne objekte se predvidi ustrezeni prostor za odpadke v vsakem objektu - zbirno in prevzemno mesto za odpadke (ločene frakcije).

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

25. člen

Tolerance so dopustne zgolj pri spremembah namembnosti in rekonstrukcijah objektov v okviru drugih urbanističnih omejitev, pod pogojem, da se ne povečuje vpliv objekta na okolico.

Preseganje urbanističnih omejitev (FIZ, maksimalna etažnost, gradbena črta, maksimalni horizontalni gabarit, izključna namenska raba) in okoljskih obremenitev (hrup, emisije v ozračje in podtalje) ni dovoljeno.

XIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

26. člen

Investitorji morajo izvesti ali zagotoviti financiranje za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč in vseh posegov, ki so predvideni v spremembah in dopolnitvah tega ureditvenega načrta.

Zraven obveznosti, navedenih v vseh členih tega odloka, so obveznosti investitorjev in izvajalcev med gradnjo in po njej:

- promet med gradnjo organizirati tako, da ne bo večjih zastojev na obstoječem prometnem omrežju;
- pred pričetkom gradnje izdelati načrt organizacije gradbišča in prometa v času gradnje in ga uskladiti z mestno četrtjo;
- pred pričetkom gradnje skupaj z upravljalci evidentirati stanje obstoječe infrastrukture
- omogočiti dostop do vseh objektov in zemljišč med gradnjo in po njej.

Izvajalci so dolžni upoštevati določila ureditvenega načrta, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

XIV. KONČNE DOLOČBE

27. člen

Lokacijski načrt je v času uradnih ur na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje ter Mestni četrti Koroška vrata in na spletni strani »www.maribor.si«.

28. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju lokacijskega načrta iz 3. člena preneha veljati Zazidalni načrt za sososko S-8 (MUV, št. 4/83).

29. člen

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

Številka: 35005 - 42/01 0901 ST
Maribor, 14. februar 2006

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S - v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto (MUV št. 16/06) ima naslednji končni določbi:

16. člen

Spremembe in dopolnitve lokacijskega načrta iz 1.a člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Koroška vrata in delno na spletni strani www.maribor.si.

17. člen

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

Številka: 35005 – 15/2015 0301 04
Maribor, 7. april 2016

Tehnični popravek Odloka o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter med Koroško cesto (MUV št. 4/2006 in 8/2016)

Popravljeni 3.a člen se glasi:

»Območje sprememb in dopolnitev LN zajema del območja ob Smetanovi ulici, številke parcel 1678/1,1678/2, 1678/4-del in 1978-del vse k.o. Koroška vrata.«

Številka: 35005 – 15/2015-23 0301 04

Maribor, 22. november 2016

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu za del PPE Rt7-S - v delu med Kočevarjevo, Smetanovo in Kosarjevo ulico ter Koroško cesto (MUV št.) ima naslednjo končno določbo:

14. člen

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

Številka: 3503-25/2022

Maribor,