



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: 3503-18/2020-44



GMS – 681

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 2. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL OBMOČJA St-4 – druga obravnava**

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

**POROČEVALELCI: Maja REICHENBERG HERIČKO, vodja sektorja
predstavnik načrtovalca, URBIS d.o.o.**

**PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA St-4**



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

Številka: 3503-18/2020-44

Datum: 11. 01. 2023



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 1. SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del St-4 v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Obrazložitev odloka 2. Stališča do pripomb

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Jožica ABRAM, Svetovalka	SUP	11. 01. 2023	
Gradivo pregledala:	Maja REICHENBERG HERIČKO Vodja sektorja		12. 1. 23	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada			
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 Gregor Reichenberg Alenka Iskra	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	12. 1. 2023	
Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana	12. 1. 2023	

Na podlagi 119. člena in 115. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/2017, 199/21-ZureP-3 in 2020), v povezavi s tretjim odstavkom 298. člena Zurep-3 ter 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011, 8/14, 12/2019 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji dopisni seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja St-4 v Mestni občini
Maribor
(ID 2000)

- predlog OPPN -

I. SPLOŠNE DOLOČBE (UVODNE DOLOČBE)

1. člen
(splošno)

(1) Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za del območja St-4 v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2020/OPPN-031.

(2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2000.

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

(1) S tem OPPN se načrtuje gradnja večstanovanjske stavbe s poslovnim pritličjem s pripadajočimi ureditvami parkirnih in zelenih površin. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno, energetska infrastrukturo in vsi potrebni novi vodi ter ostale zunanje ureditve.

3. člen
(vsebina in sestavni del OPPN)

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja St-4 v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN) določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.

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

Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

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

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 1000

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 1000

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

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

- 4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500
4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo
M - 1 : 500
4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno
ureditev M - 1 : 500

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

- 5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 500

Priloge:

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

II. OBMOČJE OPPN

4. člen *(opis območja)*

(1) Območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, v zahodnem delu mestne četrti Studenci. Nahaja se med enostanovanjsko pozidavo ob Meznaričevi ulici na vzhodu, na severu meji na železnico Maribor-Ruše, na zahodu na nepozidano stavbno zemljišče, na jugu na enostanovanjsko pozidavo ter delno nepozidano zemljišče.

Območje je prometno dostopno z Meznaričeve ulice.

(2) Območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele ali dele parcel v k.o. Studenci (660), številka: 650/3, 660/9, 660/2.

Velikost območja OPPN je 3252 m².

(3) Ureditveno območje OPPN je prosto in nepozidano. V naravi se na območju nahajajo vrtički.

5. člen *(namenska raba območja)*

(1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja. Podrobnejša namenska raba površin: površine za stanovanja.

(2) Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti na drobno za dnevno oskrbo, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem. Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne dejavnosti;
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo (samo penzion, gostišče in prenočišče);
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

6. člen *(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)*

(1) Obravnavano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor med Meznaričevo ulico in enostanovanjsko pozidavo na vzhodu, na severu meji na železnico Maribor-Ruše, na zahodu na nepozidano stavbno zemljišče, na jugu na enostanovanjsko pozidavo.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen
(dopustni posegi)

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

8. člen
(dopustni objekti in dejavnosti)

- (1) V območju OPPN so dopustni naslednji objekti v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov:
- stanovanjske stavbe,
 - nestanovanjske stavbe:
 - gostinske stavbe,
 - poslovne in upravne stavbe
 - trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti,
 - druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice),
 - garažne stavbe,
 - stavbe splošnega družbenega pomena:
 - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
 - stavbe za zdravstveno oskrbo,
 - gradbeno inženirski objekti:
 - ceste,
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

Enostavni in nezahtevni objekti

- drugi gradbeni inženirski objekti
 - drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
 - drugi gradbeni inženirski objekti,
- drugi gradbeni posegi
 - trajno reliefno preoblikovanje terena,
 - gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

9. člen
(zazidalna zasnova)

(1) Predvidena je izgradnja večstanovanjske stavbe s poslovnim pritličjem v kombinaciji z dovoljenimi dejavnostmi po podrobnejši namenski rabi prostora. Stavba se umešča v osrednji del območja, z vhodi in dovozi z vzhodne in južne strani in je podolgovate, členjene oblike. Zasnova stavbe načrtuje v pritličju poslovni program, v ostalih nadstropjih pa stanovanja. Stanovanja je možno umestiti tudi v pritličje.

(2) Pod stanovanjsko-poslovno stavbo se nahaja ena kletna etaža garaže. Dostop do garaže je mogoč preko uvozne, delno pokrite klančine, s parkirišča, na jugovzhodni strani območja. Parkiranje za stanovalce je v celoti načrtovano v kletni etaži, garaži. Za uporabnike poslovnih prostorov pa je parkiranje načrtovano najbližje k uvozu na zemljišče OPPN, to je na jugovzhodu območja. Na severovzhodnem delu območja OPPN je načrtovana ureditev otroškega igrišča za manjše otroke, v obliki manjšega parka ali vrta, z možnostjo ureditve postavitve klopi za posedanje in počitek. Na severnem delu so predvidene zelene površine z možnostjo ureditve vrtov za stanovalce.

10. člen

(tipologija zazidave, višinski, tlorisni gabariti)

(1) Tipologija zazidave stavbe in etažnost:

Predvidene je izgradnja večstanovanjske stavbe s poslovnim pritličjem.

Stavba se umešča v osrednji del območja OPPN in je podolgovate, členjene oblike.

Objekt je oblikovno členjen tako, da daje izgled dveh stolpičev, med seboj povezanih v osrednjem delu, na podstavku, ki ga predstavlja pritličje, terasna etaža je zmanjšana in umaknjena v notranjost tlorisa.

Etažnost stavbe je klet, pritličje, 2 nadstropji in terasna etaža (K+P+2+T). Terasna etaža (T) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad vencem stavbe in neposredno pod ravno ali poševno streho z naklonom do 7°. BTP terasne etaže ne sme presegati 70% BTP zadnje etaže pod vencem stavbe.

Možna je izgradnja ene etaže kleti.

(2) Tlorisni gabarit stavbe:

Tlorisni gabarit stavbe je razviden iz kartografske situacije list št. 4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji. Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji.

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

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

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Fasada stavbe je zasnovana kot kombinacija več tipov fasad (prezračevalna fasada iz kompaktnih plošč, panelna fasada, zastekljena fasada, kontaktna fasada...).

(2) Streha stavbe je ravna ali v naklonu do 7°. Dopustna je izvedba pohodne strehe, obvezna je izvedba zelene strehe.

12. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

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

(2) V severovzhodnem delu območja se uredi igrišče za manjše otroke,

(3) Na severnem delu so predvidene zelene ureditve z možnostjo ureditve vrtov za stanovalce.

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

(5) Pri načrtovanju zasaditev v bližino železniške proge je treba upoštevati veljavne predpise in standarde s področja železniškega prometa. Zasaditev ne sme vplivati na varnost v železniškem prometu ali ovirati odvijanje železniškega prometa. Vzdrževanje zasaditve je obveznost investitorja načrtovanih ureditev.

13. člen

(zemljiška - gradbena parcela)

(1) Zemljiška – gradbena parcela večstanovanjske stavbe je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 650/3, 660/9, 660/2 vse k.o. (660) Studenci.

14. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne in nezahtevne objekte v skladu z 8. členom tega odloka. Ograje in podporni zidovi se lahko postavijo

do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Ostali enostavni objekti se lahko postavijo 1,5 m od sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi bližje.

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

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

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE

15. člen

(splošni pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji za ureditev prometa:

(1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne in parkirne površine.

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

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

16. člen

(pešci in kolesarji)

(1) Promet pešcev in kolesarjev se odvija po obstoječih obodnih cestah in preko dostopnih, peš in tlakovanih površin znotraj območja OPPN.

(2) Kolesarnice se nahajajo v pritličju objekta. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

17. člen

(priključevanje na javno cestno omrežje)

(1) Območje OPPN bo dostopno preko novega prometnega omrežja s priključkom na Meznaričevo ulico na jugu zemljišča in v nadaljevanju na preostale obstoječe ulice in ceste. V zahodnem delu dovoza je predvidena prometna navezava na stavbna zemljišča zahodno od OPPN. Dostopna cesta se izvede v profilu cestišče 6,00 m in obojestranskim pločnikom širine minimalno 1,00m.

(2) Načrtovan je dovoz za parkiranje za stanovalce v kletni etaži, garaži objekta na jugovzhodnem delu območja OPPN.

18. člen

(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

(1) Preko načrtovanega prometnega priključka na parcelo in parkirišče z Meznaričeve ulice je predviden tudi dostop za interventna vozila.

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

19. člen

(mirujoči promet)

(1) Parkiranje za uporabnike poslovnih prostorov se načrtuje na zunanjem parkirišču k uvozu na zemljišče OPPN na jugovzhodni strani območja.

(2) Parkiranje osebnih vozil stanovalcev se zagotovi v kletni etaži objekta. V garaži je načrtovanih 21 PM. Potrebno in natančno število parkirnih mest se bo določilo v projektni dokumentaciji, ko bo znano natančno število stanovanj. Potrebno je zagotoviti 1,5 PM na stanovanje.

Zunanje parkirišče na jugovzhodni strani območja urejanja, kjer je načrtovanih 20 PM, je namenjeno parkiranju uporabnikom poslovnih prostorov. Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji. Potrebno število parkirnih mest se določi skladno s tabelo v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti (Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št.1/2014), kjer velja izračun potrebnih parkirnih mest za večstanovanjske stavbe:

- za vsako stanovanje: min. 1,5 PM/stanovanje,
- poslovni prostori: 1 PM / 30 m² neto tlorisne površine,
- Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb.

(3) Na parkiriščih je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za invalide ter PM za električna vozila s polnilnico (1 PM /30 PM).

20. člen

(javni potniški promet)

Javni prevoz, mestni avtobus je zagotovljen v radiju 150 m na Limbuški cesti.

21. člen

(železniška infrastruktura)

(1) Območje, ki je predmet OPPN, se nahaja v varovalnem progovnem pasu regionalne železniške proge št. 34 Maribor–Prevalje–d.m., vendar ne posega v progovni pas železniške proge. Proga št. 34 je predvidena za nadgradnjo.

(2) Upoštevati je potrebno veljavno zakonodajo, predpise in standarde s področja železniškega prometa, gradnje, zasaditev in drugih posegov v progovni in varovalni progovni pas.

(3) V varovalnem pasu železniške proge naj se ne načrtujejo objekti in dejavnosti, za katere bi bil vpliv železnice lahko moteč, in kjer bi bila potrebna dodatna zaščita pred hrupom in vibracijami. Upravljavca JŽI ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov zaščite pred vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja železniške proge.

(4) Za vsak poseg v varovalnem progovnem pasu železniške proge je treba k projektni dokumentaciji pridobiti mnenje upravljavca javne železniške infrastrukture.

ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV KOMUNALNE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

22. člen

(splošni pogoji za komunalno urejanje)

(1) Splošni pogoji:

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

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

23. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Meznaričevi ulici z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravljavca. Za potrebe vodo oskrbe je potrebna širitev obstoječega vodovodnega omrežja z izgradnjo javnega vodovodnega cevovoda PEHD DN 90 z navezavo na obstoječi vodovodni cevovod LZ DN 100. Vodovodni hišni priključek mora biti minimalno PEHD d63 ali večji.

(2) Dimenzije priključnega cevovoda morajo zagotavljati požarno zaščito.

(3) Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja.

24. člen

(odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod)

- (1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje v Meznaričevi ulici, na katerega je možna priključitev predvidenega objekta.
- (2) Območje OPPN leži v vodovarstvenem območju (VVO – III. režim), zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila navedena v Uredbi o vodovarstvenem območju.
- (3) Izvede se ločen sistem kanalizacije. Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječe omrežje. Priključki se izvedejo direktno na jaške. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor. Padavinske odpadne vode od objekta, okolja, parkirnih, manipulativnih, podzemnih garaž in urejenih povezovalnih cest (po ustreznem predčiščenju na lovilcu olj) se naj predvidijo v lokalna ponikanja - ne sme se obremenjevati javna komunalna kanalizacija.
- (4) Odvajanje meteornih voda naj se načrtuje na način, da se prepreči vpliv meteornih voda na železniško infrastrukturo in mora biti speljano stran od železniške infrastrukture.
- (5) Predvideti je potrebno izdelavo ustrezne Projektne dokumentacije odvajanja odpadnih voda od objektov in to v ločenem sistemu - na javno kanalizacijo se naj predvidi odvod izključno sanitarnih-komunalnih odpadnih vod od predvidenega objekta.
- (6) Predvidi se naj izdelava načrta kanalskega priključka od predvidenega objekta.
- (7) Mestna občina Maribor oz. investitor mora za zagotovitev odvajanja izvesti predhodno sanacijo kanalizacijskega sistema (ob železnici od jaška J2390 do J2374).
- (8) Vse rešitve se podrobno opredelijo v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji odloka in pogoji posameznih upravljalcev. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnimi zakonskimi akti.

25. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Na samem območju OPPN ni obstoječega EEO, ki bi bila v lasti Elektro Maribor d.d.. Območje OPPN se nahaja na napajalnem območju obstoječe TP 10(20)/0,4 kV OBRAČ. LIMBUŠ C. (t-193).
- (2) Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca in izdelanimi strokovnimi podlagami (Ureditev EEO 0,4 kV na območju OPPN za del območja St-4 v Mestni občini Maribor, izdelovalec: Elektro Maribor podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, št. projekta: 135/22-MO, avgust 2022).
- (3) Predvidi se :
- izvedba NN kablanskega priključka iz TP 10(20)/0,4 kV OBRAČ. LIMBUŠ C. (t-193) do predvidenega poslovno stanovanjskega objekta.
- (4) NN kablanski priključek se izvede v elektro kablanski kanalizaciji (EKK) kot nov izvod iz predmetne TP.
- (5) V TP 10(20)/0,4 kV OBRAČ. LIMBUŠ C. (t-193) glede na ocenjeno moč in opravljene meritve ne bo potrebna preureditev NN stikalnega bloka ali zamenjava transformatorja.

26. člen

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kablanske TV)

- (1) Obstoječe TK omrežje se nahaja v Meznaričevi ulici. Priključna točka se načrtuje od kablanskega jaška v bližini Meznaričeve ulice 4 do novega objekta (TK omare) v cevi PE fi 32 mm.
- (2) V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kablanske kanalizacije, ločeno za TK in KTV omrežja s pripadajočimi jaški. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki.

27. člen
(plinovod)

(1) Za plinifikacijo se zgradi sekundarno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod, ki se nahaja v Meznaričevi ulici.

28. člen
(ogrevanje in hlajenje)

(1) Na območju ni sistema daljinskega ogrevanja.

(2) Prednostno se uporabijo viri, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca oziroma sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi ter se oskrba vrši preko centralnega sistema. Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za kuhanje.

(3) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda, kjer je toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

(4) Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori. Primerna lokacija je severna ali zahodna stran objekta.

29. člen
(razsvetljava)

(1) Javno razsvetljava in zunanjo razsvetljava objektov na območju OPPN je potrebno prilagoditi zahtevam Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13).

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

30. člen
(splošno)

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

31. člen
(varstvo pred hrupom)

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

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

(3) Gradnja je predvidena ob železniški progi, na kateri se dnevno izvaja železniški promet, zato mora biti upoštevana veljavna zakonodaja s področja varstva pred hrupom v stavbah. Investitor ni upravičen do kasnejše zahteve izvedbe protihrupnih ukrepov in do povračila odškodnin zaradi obratovanja in vzdrževanja železniške proge (vibracije, tresljaji, ...).

(4) Zaradi občutljivosti prostora, na katerem bo potekala gradnja, je potrebno med gradnjo upoštevati določbe 11. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v delu, ki določa:

- gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
- uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
- optimiziranje obratovalnega časa strojev iz na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

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

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

(7) Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori. Primerna lokacija je severna ali zahodna stran objekta.

32. člen

(varovanje pred onesnaženjem zraka)

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

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

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

(3) Na območju ni dovoljeno umeščanje objektov oz. dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak in hrupa v okolje. V poslovnem delu naj se predvidevajo dejavnosti, ki dodatno ne onesnažujejo zraka.

(4) Za ogrevanje in hlajenje objektov se naj v čim večji meri uporabijo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak, električna energije). Strešne površine naj bodo oblikovane tako, da omogočajo namestitve sončnih kolektorjev ali panelov za fotovoltaike.

(5) V poslovnem delu naj se predvidevajo dejavnosti, ki dodatno ne onesnažujejo zraka.

33. člen

(podnebne spremembe, samooskrba)

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

34. člen

(varovanje voda)

(1) Območje OPPN leži v vodovarstvenem območju (VVO – III. režim), zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila navedena v Uredbi o vodovarstvenem območju.

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

(3) Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe objekta, parkirišča, ceste...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

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

(5) Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju dovoljeni, če so izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to potrebno pridobiti vodno soglasje.

(6) V odvisnosti od načrtovanih objektov glede na dovoljeno dejavnost oziroma namembnost, je potrebno izdelati predhodno analizo tveganja, revidirano analizo tveganja za onesnaženje vodnega telesa v skladu z veljavnimi predpisi, iz katere mora biti razvidno ali je gradnja objekta in njegova dejavnost dopustna in ne predstavlja nevarnosti za onesnaženje podzemne vode in je poseg sprejemljiv. Izsledke analize tveganja je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

(7) Tla v morebitnih kletnih etažah morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika

v kanalizacijo za padavinske odpadne vode. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

(8) Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje. Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrite površine vodo neprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepusten material.

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

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

(11) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda, kjer je toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

35. člen *(odpadki)*

(1) Obravnavano območje se nahaja izven ekološko pomembnih območij in naravnih vrednot.
(2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka.

(3) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij.

(4) Po končani gradnji se na območju gradnje odstrani in očisti odpadke ter gradbišče ustrezno uredi.

(5) Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah.

(6) Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

36. člen *(varstvo naravne dediščine)*

(1) Na območju obravnave ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

37. člen *(varstvo kulturne dediščine)*

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

(2) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

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

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

38. člen
(svetlobno onesnaženje)

- (1) Javno razsvetljavo in zunanjo razsvetljavo objektov na območju OPPN je potrebno prilagoditi zahtevam Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13).
- (2) Svetila nameščena na prostem ne smejo sevati nad vodoravnico in na oknih najbližjih stavb ne smejo presežati mejnih vrednosti navedenih v prilogi 1 veljavne uredbe (Ur. l. RS 46/13).

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

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

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

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

Varstvo pred požarom:

- (1) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:
- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
 - da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
 - da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
 - da se zagotovi potrebni odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (2) 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.
- (3) Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.
- (4) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Voziščna konstrukcija mora biti dimenzionirana tako, da omogoča promet težkih kamionov.

VIII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA

40. člen

(odstopanja glede novogradenj)

- (1) Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, z balkoni, ložami, napušči, konzolnimi nadstreški. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene.
- (2) Maksimalni višinski gabarit stavbe se lahko presega za ureditev strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitve tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav, ograje....

41. člen

(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

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

IX. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

42. člen

(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Upoštevati je potrebno veljavno zakonodajo, predpise in standarde s področja železniškega prometa, gradnje, zasaditev in drugih posegov v progovni in varovalni progovni pas.
- (3) Investitor je dolžan z Mestno občino Maribor skleniti dogovor/pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deležu sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture širšega pomena.

43. člen

(obveznosti izvajalcev)

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
 - pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
 - na svoje stroške zgraditi vso prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo znotraj območja OPPN, v skladu z grafičnim in tekstualnim delom OPPN in z občino pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o komunalnem opremljanju v skladu z veljavno zakonodajo,
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,

- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolice objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

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

44. člen

(posegi dopustni po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev)

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

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

45. člen

(občinski prostorski akti)

(1) Z dnem uveljavitve tega akta na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok 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., 24/20-obv.razl.) – območje začasnega urejanja s PUP.

46. člen

(vpogled OPPN)

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

47. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka: 503-18/2020
Maribor, dne

Aleksander Saša Arsenovič
Župan



OBRAZLOŽITEV
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za del območja St-4 v Mestni občini Maribor

~ predlog za drugo obravnavo na Mestnem svetu ~

Uvod

Območje načrtovanja leži na desnem bregu reke Drave, v zahodnem delu mestne četrti Studenci. Nahaja se med enostanovanjsko pozidavo ob Meznaričevi ulici na vzhodu in nepozidanim stavbnim zemljiščem na zahodu. Na severu meji na železniško progo Maribor-Ruše in na jugu na enostanovanjsko pozidavo in na nepozidano stavbno zemljišče. V naravi se na območju nahajajo vrtički.

Obravnavano območje se zdaj prostorsko začasno ureja na podlagi 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-obv.razl., 9/18-obv.razl., 24/20 - obv. razl.) (v nadaljevanju PUP). Območje se nahaja blizu obstoječe enostanovanjske pozidave z vso obstoječo komunalno in energetske infrastrukturo.

Glavne vsebinske rešitve v odloku

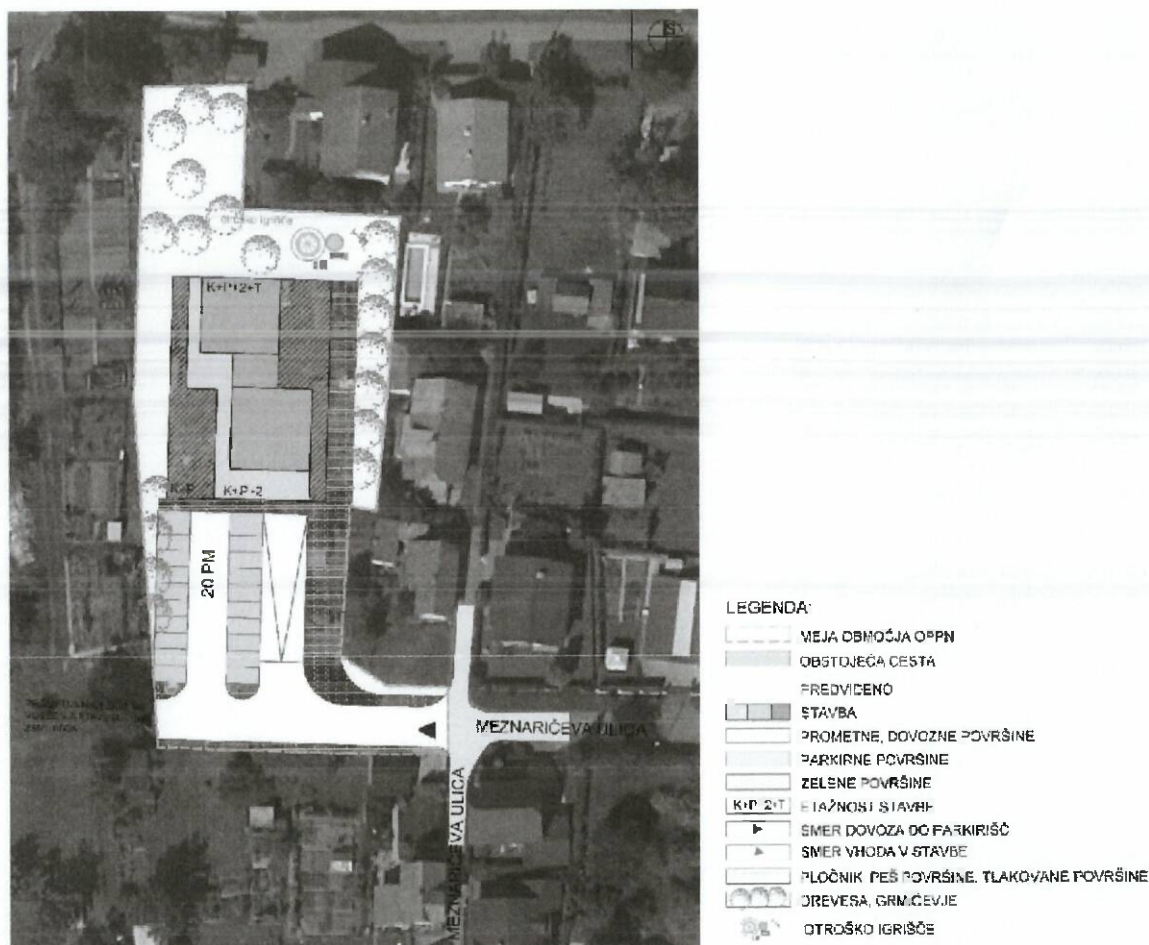
Na podlagi OPPN St-4 bo omogočena izvedba investicijske namere. Predvidene ureditve, ki se načrtujejo so:

- izgradnja večstanovanjske, poslovne stavbe,
- izgradnja podzemne garaže,
- izgradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Za novo ureditev je potrebno, v skladu z določili sedaj veljavnega prostorskega odloka PUP, izdelati OPPN.

Območje OPPN St-4 predstavljajo parcele, ki tvorijo podolgovato zemljišče. Le to se nahaja južno od železnice Maribor-Ruše in meji na vzhodni strani na obstoječe enostanovanjske stavbe. Glavni dostop in dovoz na območje OPPN St-4 je načrtovan z Meznaričeve ulice na jugovzhodu območja. Načrtovana je izgradnja večstanovanjske stavbe s poslovnim pritličjem. Parkiranje za stanovalce je v celoti načrtovano v kletni etaži - garaži. Za uporabnike poslovnih prostorov pa je parkiranje načrtovano najbližje k uvozu na zemljišče OPPN St-4. Stavba se umešča v osrednji del območja, z etažnostjo klet, pritličje, 2 nadstropji in terasna etaža (K+P+2+T). Skupaj je v celotni stavbi predvidenih 14 stanovanj.

Na severovzhodnem delu območja OPPN St-4 je načrtovana ureditev otroškega igrišča za manjše otroke, v obliki manjšega parka ali vrta, na severnem delu pa so predvidene zelene površine z možnostjo ureditve vrtov za stanovalce.



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

Sodelovanje javnosti

V času od 3. novembra do vključno 18. novembra 2020 so bila na spletnih straneh Mestne občine Maribor v seznanitev objavljena izhodišča za pripravo predmetnega odloka OPPN St-4. Na izhodišča ni bilo evidentiranih pripomb.

V času od 6. junija do 6. julija 2022, je na spletnih straneh Mestne občine Maribor ter na sedežu Sektorja za urejanje prostora in v prostorih Mestne četrti Studenci, potekala javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN St-4. V tem času je Mestni svet Mestne občine Maribor v prvi obravnavi sprejel dopolnjen osnutek Odloka o OPPN St-4 brez pripomb.

V času javne razgrnitve sta bili dani dve pripombi bližnje stanovalke. Prva pripomba se je nanašala na dostop do območja OPPN, kjer je predvidena novogradnja in druga pripomba na problematiko širšega območja. Na obe pripombi smo pripravili odgovor oziroma stališče, ki je del gradiva za Mestni svet. Predviden dostop do območja novogradnje ostaja enak.

Tokratno gradivo se od gradiva, ki je bilo sprejeto v prvi obravnavi, razlikuje le v delu, ki se nanaša na prometno infrastrukturo - zaradi bližine železniške proge ter na komunalno in energetske ureditev območja, zaradi uskladitve z nosilci urejanja prostora. Dopolnijo se pogoji za ureditev zunanjih površin v 12. členu. Pri prometni infrastrukturi je dodan in usklajen nov 21. člen. Vsi členi v nadaljevanju so zato preštevilčeni. Glede komunalne in energetske infrastrukture so se dopolnili zdaj 24., 25. in 28. člen. Glede varstva okolja se je dopolnil zdaj 31. člen, ki se nanaša na varstvo pred hrupom.

Sprejetje odloka OPPN St-4 ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor.

Pripravila:
Jožica ABRAM
svetovalka

Maja REICHENBERG HERIČKO
Vodja sektorja



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: 3503-18/2020-34

Datum: 19.09.2022



Na podlagi 119. in 112. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US) v povezavi s tretjim odstavkom 298. člena ZUreP-3 in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011, 8/2014, 12/2019 in 4/22) je župan Mestne občine Maribor sprejel

**STALIŠČA DO PRIPOMB
PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE IN JAVNE OBRAVNAVE
DOPOLNJENEGA OSNUTKA
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA DEL OBMOČJA St-4 V MESTNI OBČINI MARIBOR**

Občinski podrobni prostorski načrt za del območja St-4 v Mestni občini Maribor- dopolnjen osnutek - je bil javno razgrnjen od 6. junija 2022 do vključno 6. julija 2022, v prostorih Sektorja za urejanje prostora, Mestna občina Maribor, v prostorih Mestne četrti Studenci, na spletni strani www.maribor.si, Mestna občina Maribor – *javni razpisi in objave – (področje)– urejanje prostora*.

Javna obravnava predmetnega dopoljenega osnutka je bila v sredo, 29. junija ob 16. uri v prostorih mestne četrti Studenci, Šarhova ulica 53, 2000 Maribor.

V času javne razgrnitve so se lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podale pripombe na sledeči način:

- pisno na Mestna občina Maribor Urad za komunalo, promet, okolje in prostor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ul. 7, Maribor
- ustno na javni obravnavi
- na elektronski naslov - mestna.obcina@maribor.si (zadeva: *pripombe in predlogi – dopolnjen osnutek OPPN St-4*)

Rok za oddajo pripomb je potekel zadnji dan razgrnitve, to je bil 6. julij 2022.

V nadaljevanju je podan povzetek vseh pripomb podanih v času javne razgrnitve ter strokovno stališče do posamezne pripombe.

PRIPOMBE PODANE NA RAZGRNJEN DOPOLNJEN OSNUTEK V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Pripomba št. 1 (stanovalka)

Gre za načrtovano novogradnjo na Studencih, na zemljišču med železniško progo proti Limbušu in Meznaričevo ulico, na t.i. vrtičkih (parcele št. 650/3, 660/9 in 660/2, vse k.o. Studenci (660)).

Zanima me, zakaj se ni osebno - po pošti obvestilo in pozvalo k morebitnim pripombam okoliških stanovancev, ki bodo mejili na novogradnjo z desetimi stanovanji in poslovnimi prostori. Pa tudi drugih zainteresiranih stanovancev, ki bodo zaradi te novogradnje prizadeti, ker bo mimo njihovih hiš in parcel potekal povečan promet do te novogradnje. Po projektih bi namreč naj bil dovoz iz Meznaričeve in Vajngerlove ulice.

Baje je v Medobčinskem uradnem vestniku že 31. januarja 2021 pisalo, da je bilo že leta 2020 možno od 3.11. do 18.11. (v času korone) podati svoje mnenje, stališča in pripombe glede te novogradnje, kot zainteresirani občan (objavljeno na spletu na www.maribor.si).

Ne morete pričakovati, da bodo vsi občani MOM redno brali Medobčinski uradni vestnik. Za to novogradnjo smo sosedje izvedeli po naključju, ko je Komisija za komunalo, promet in prostor MČ Studenci na to novogradnjo že dala pozitivno mnenje in ni imela nobenih pripomb.

Zmotilo pa nas je predvsem to, da bo imela dovoz in vhod iz vzhodne strani, to je iz Vajngerlove in Meznaričeve ulice. Če bi lahko dali pripombe, bi pogojevali, da ima novogradnja dovoz iz južne strani, direktno iz Limbuške ceste.

Takšna novogradnja bi morala imeti dovoz iz glavne ceste (Limbuška), kot imajo tudi druge novogradnje na severni in južni strani že omenjene Limbuške ceste.

Stališče:

Seznanitev javnosti je opredeljena v veljavni zakonodaji (Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22) kjer je opredeljeno, da se z načrtovanimi posegi javnost seznanijo v fazi proučitve pobude investitorja na podlagi katere se pripravijo izhodišča, kjer je predstavljena predvidena investicija in poseg v prostor. Dokument se objavi v informacijskem sistemu občine (spletna stran) in na lokalno običajen način, kar v danem primeru pomeni seznanitev mestne četrti. Za predmetni OPPN so bila izhodišča objavljena na spletu www.maribor.si od 3.11.-18.11.2020. Sklep o pričetku postopka je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 2/2021, z dne 31.1.2021. Zakon predvideva naslednjo seznanitev javnosti v postopku javne razgrnitve. Javno naznanilo o pričetku je prav tako objavljeno na spletni strani občine.

Dostop do predvidenega objekta je načrtovan preko Vajngerlove ulice in dela Meznaričeve ulice. Načrtovan objekt se nahaja na skrajnem zahodnem delu že pozidanega območja, kjer so po prostorskih aktih opredeljena stavbna zemljišča. Dostop do območja OPPN je predviden v podaljškem delu Meznaričeve ulice, kjer je že izvedena parcelacija za dostopno cesto in obračališče v lasti Mestne občine Maribor. Dostop iz Limbuške ceste ni možen, saj gre v nadaljevanju za kmetijska zemljišča. Navedene ulice ustrezajo kriterijem prometne dostopnosti. Po njih bo potekal promet pretežno osebnih vozil (razen v fazi gradnje).

Pripomba št. 2 (stanovalka)

Po Ustavi Republike Slovenije je vsakemu državljanu zagotovljena pravica, da živi v varnem in zdravem okolju. Kako je potem sploh možno, da je sredi urbanega naselja na Studencih (individualne hiše z vrtovi, večstanovanjski bloki, vrtci, dom starostnikov, eko - hotel, na novo nastajajoča stanovanjska naselja, itd.) t.i. industrijska cona s kemično tovarno Ecolab.

V začetku 70. let prejšnjega stoletja je bilo določeno, da bo od Ulice heroja Šercerja (takrat se je reklo "Zadruga"), južno od železniške proge proti Limbušu, pa do Vajngerlove ulice, obrtna cona. V tem času se je sem preselilo iz mesta tudi Obrtno podjetje Alma, potem preimenovano v Obrtno podjetje Opum. Ker je šlo O. p. Opum v stečaj, ga je prevzela tovarna Zlatorog. Sledila je tovarna Henkel Zlatorog, potem Henkel Ecolab in nazadnje še samo kemična tovarna Ecolab.

Odkar je tu tovarna se je promet občutno povečal (kamioni s priklopniki, cisterne in druga tovarna, dostavna in osebna vozila, ...), čemur je krivo tudi troizmensko delo.

Neznosen je tudi hrup iz dvorišča tovarne (ob Vajngerlovi ulici), ki služi za manipulacijo s tovorom (viličarji), zato so v ta namen odstranili vsa drevesa, ki so kolikor toliko ščitila pred onesnaženjem s hrupom in drugimi škodljivimi snovmi, ob ograji pa postavili skladišča. S tem so degradirali to področje. Da ne omenim nevarnosti za prebivalce in okolje ob morebitni nesreči (kar se je v preteklosti že zgodilo). Spomnimo se nedavne nesreče v Kočevju (Melamin) in pred leti na Vrhniki (Kemis).

Življenjske razmere okoliških prebivalcev so se občutno poslabšale, postale neznosne in kršene so nam osnovne človekove pravice. Da ne omenim, da je tudi vrednost naših nepremičnin zaradi tega manjša.

Predlagam, da se omenjene industrijske obrate preseli iz urbanih naselij v industrijske cone, kjer je zaradi industrije že bila prej vzpostavljena cestna in železniška infrastruktura ter zagotovljeni pogoji za tovrstne dejavnosti.













Stališče:

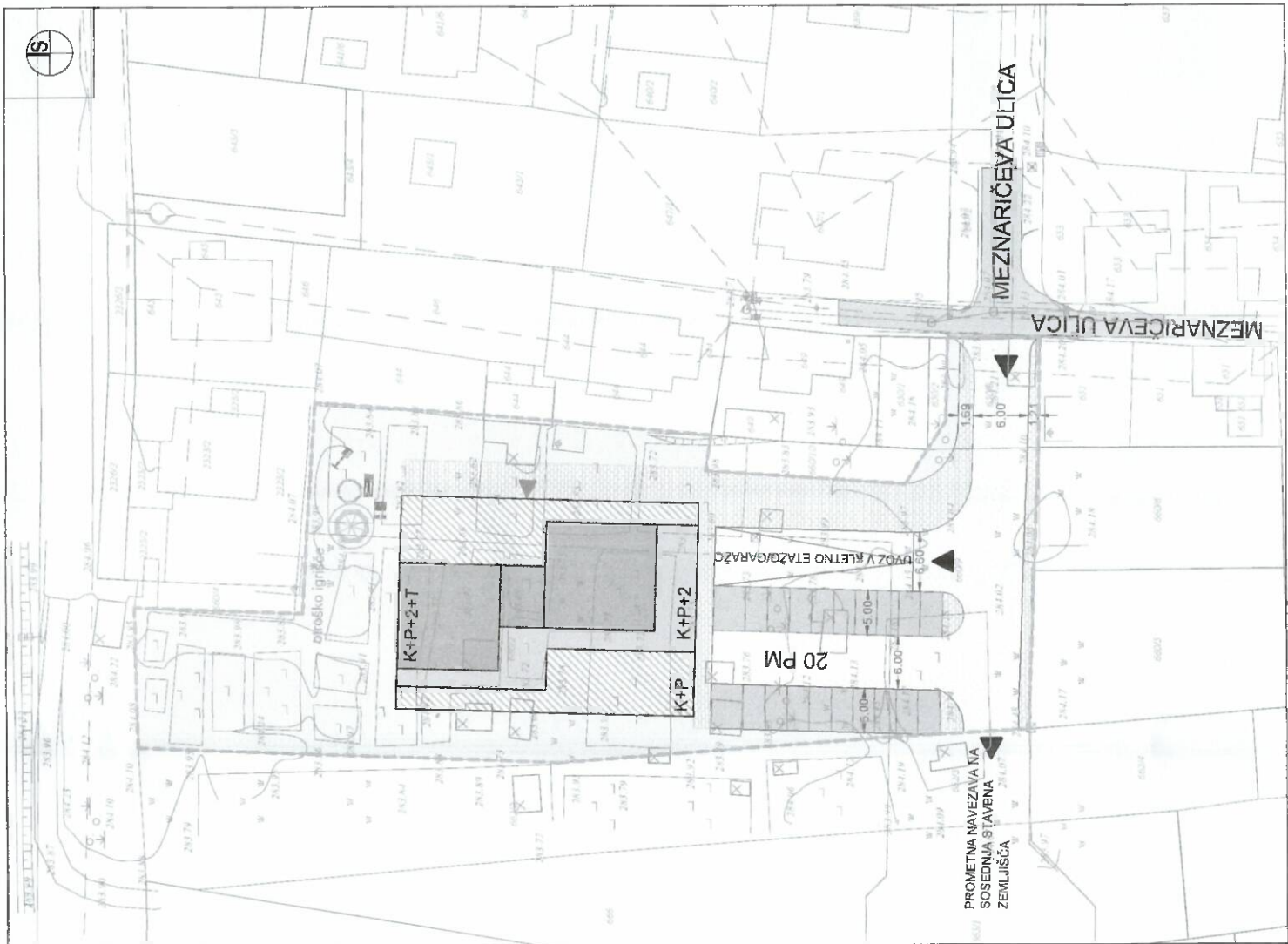
Pripomba se nanaša na ureditev širšega območja zahodnega dela Studencev, ki ni predmet predmetnega OPPN in ne vpliva na predvideno gradnjo.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan

LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  OBSTOJEČA CESTA
-  PREDVIDENO STAVBA
-  PROMETNE, DOVOZNE POVRŠINE
-  PARKIRNE POVRŠINE
-  ZELENE POVRŠINE
-  K+P+2+T
-  SMER DOVOZA DO PARKIRIŠČ
-  SMER VHODA V STAVBE
-  PLOČNIK, PEŠ POVRŠINE, TLAKOVANE POVRŠINE
-  OTROŠKO IGRISČE
-  DIMENZIJE CESTA



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

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA ST - 4 V

PROJEKT:	MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	predlog
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev
NAROČNIK IN INVESTITOR:	NOAH d.o.o., MILINSKA ULICA 22, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Dijana Božič, mag. inž. arh
ŠT. PROJEKTA:	2020/OPPN-031
DATUM PROJEKTA:	SEPTEMBER 2022
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	4.4