



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: 3503-14/2022-23

Datum: 17.08.2022



GMS – 714

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o podrobnem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru - *prva obravnava*

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja
Vesna Bauman, podsekretarka
predstavnik Urbisa

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o podrobnem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru - v prvi obravnavi



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



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

Številka: 3503-14/2022-23

Datum: 17.08.2022



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odllok o spremembah in dopolnitvah Odlloka o podrobnem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Obrazložitev s prikazom ureditvene situacije iz veljavnega OPPN 2. Neuradno prečiščeno besedilo odlloka

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, Podsekretarka	SUP	17.08. 2022	
Gradivo pregledala:	Maja Reichenberg Heričko		17.8. 2022	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada		18.8. 2022	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Alenka Iskra	Kabinet župana	26.8. 2022	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	5.9. 2022	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

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

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) v povezavi z 338 členom ZUreP-3 (Uradni list 199/21) in 23. členom Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011 , 8/2014 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor naredni seji dnesprejel

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

1.člen

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

»1. a člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S 25 (MUV, št. 16/2012), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2021/SD OPPN-xxx – v nadaljevanju SD OPPN. Identifikacijska številka SD OPPN v zbirki prostorskih aktov je 2880.«

2. člen

Doda se 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen

Sestavni deli SD OPPN so:

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN

III. Priloge:

1. Obrazložitev in utemeljitev SD OPPN«

3. člen

V 5. členu se drugi stavek dopolni tako, da se za besedo *dvojčkov* doda besedilo, ki se glasi:» (ali 13 samostojnih stavb ali kombinacija obeh)«

V 6. členu se v poglavju *Stavbe A – atrijske stavbe* črta šesta alineja in doda nova šesta alineja, ki se glasi:»- streha: enokapna, nad pritličnim delom ravna streha – garaža, terasa ali zimski vrt; nad pritličnim delom je možna izvedba pohodne terase«

V 6. členu odloka se v poglavju *Stavbe A – atrijske stavbe* črta besedilo osme alineje in doda nova osma alineja, ki se glasi: » - parkiranje: 1 PM ali 2 PM v hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D.«

V 6. členu se v celoti nadomesti poglavje: *Stavbe B – dvojčki* tako, da se glasi:

»Stavbe B – dvojčki ali samostojne stavbe

- tipologija: enostanovanjske stavbe - dvojčki ali samostojne eno ali dvostanovanjske stavbe.
- dopustne dejavnosti: stanovanja;

- dimenzije: 7,3 m x 13,5 m; v primeru samostojne stavbe je njen tlorisni gabarit enak velikosti obeh enot dvojčka;
- etažnost: max. P+1 ali P+1+M ali P+2 v primeru ravne strehe, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;
- višina: max. 9,5 m;
- streha: ravna, nad garažo je možna izvedba pohodne terase;
- parkiranje: 1 PM ali 2 PM v garaži ali nadstrešnici ob hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D in Cesti, garaža se lahko izvede kot del stavbe.«

V 6. členu se v poglavju *Stavbe C – trojčki* črta četrta alineja in doda nova četrta alineja, ki se glasi: »etažnost: max. P+2, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;«

V 6. členu se v poglavju *Stavbe C – trojčki* črta šesta alineja in doda nova šesta alineja, ki se glasi: »- streha: ravna.«

V 6. členu se v poglavju *Stavbe D – vila bloki* črta četrta alineja in doda nova četrta alineja, ki se glasi: »- D2: Stanovanja in mirne dejavnosti v pritličju (trgovina, kavarna, estetski-kozmetični salon, poslovne dejavnosti-pisarne, ordinacija, fitnes ipd); možnost umestitve javnega programa (npr. vrtec ali dnevni center za starejše osebe);«

V 6. členu se v poglavju *Stavbe D – vila bloki* črta osma alineja in doda nova osma alineja, ki se glasi: »- streha: ravna;«

V 6. členu se v poglavju *Stavbe D – vila bloki* črta deveta alineja in doda nova deveta alineja, ki se glasi: »-v primeru dejavnosti in javnega programa iz četrte alineje, je možna združitev objektov D2 v pritličju znotraj gradbene meje.«

Na koncu 9. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Po izgradnji se iz predvidenega notranjega cestnega omrežja, določenega v tem členu, zagotovijo tudi dostopi do sosednjih stavbnih, gozdnih in vodnih zemljišč izven območja OPPN.«

V 30. členu se črta prvi stavek in nadomesti z novim prvim stavkom, ki se glasi:

»Možna so odstopanja pri tlorisnih gabaritih za +1,0 m, dopustna je gradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov.«

V 31. členu odloka se na koncu tretjega odstavka doda stavek, ki se glasi:

»Pri stavbah z oznako B (dvojčki) se v primeru izvedbe samostojne stavbe parceli dvojčkov združita v eno parcelo.«

4. člen

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

Številka:

Maribor, dne

OBRAZLOŽITEV

Uvod

Opomba: Postopki, ki so se začeli na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) se v povezavi z 338 členom ZUreP-3 (Uradni list 199/21) končajo po določilih takrat veljavnega zakona.

Spremembe in dopolnitve se nanašajo le na tekstualni del veljavnega odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del S 25 v Mariboru, ki obsega območje na jugozahodnem delu Maribora, med Lackovo cesto in Zvezno ulico in zajema parcele ali njihove dele, k.o. Pekre: 599/3, 600/3, 601/1, 602/1, 602/2, 603/1, 603/4, 606/11, 606/12, 606/13 in 745/1-del; — k.o. Zgornje Radvanje: 447/4-del, 447/5, 447/8-del, 447/9 in 1183/2-del. v velikosti cca 6,1 ha .

Veljavni prostorski izvedbeni akt

Veljavni prostorski izvedbeni akt je Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru, objavljen v MUV, št. 25/2018.

Razlogi za izdelavo sprememb in dopolnitev OPPN

Z veljavnim OPPN je predvidena umestitev stanovanjskega naselja z vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo.

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

Predmet sprememb in dopolnitev OPPN

Pri stavbah z oznako A – atrijske stavbe se v tekstualnem delu odloka, dovoli tudi izvedba garaže za 2 PM. Nad pritličnim delom, kjer je v veljavnem OPPN predvidena ravna streha, se dovoli izvedba le te kot pohodna terasa.

Spremeni se opis tipologije objektov z oznako B - dvojčki. Doda se opisna možnost izvedbe tudi samostojnih eno ali dvostanovanjskih stavb pri čemer gabariti stavbe kot so v veljavnem OPPN ostajajo enaki.

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

Ker po veljavnem odloku s tolerancami ni možna graditev eno in dvostanovanjskih samostojnih stavb namesto dvojčkov, se je pristopilo izdelavi predmetnih sprememb in dopolnitev.

Spremembe in dopolnitve OPPN akta se nanašajo samo na tekstualni del veljavnega akta, grafični del ostaja nespremenjen.

Načrtovani objekti in ureditve so razvidni iz grafične priloge (ureditvena situacija iz veljavnega OPPN), ki je sestavni del te obrazložitve.

Pripravila:

Vesna BAUMAN

Podsekretarka



MAJA REICHENBERG HERIČKO

Vodja sektorja



Neuradno prečiščeno besedilo (z rdečo pisavo je besedilo predmetnih sprememb in dopolnitev)

ODLOK

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

SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (splošno)

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

»1. a člen

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S 25 (MUV, št. 16/2012), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2021/SD OPPN-xxx – v nadaljevanju SD OPPN. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 2880.«

2. člen (vsebina OppN)

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del S 25, v nadaljevanju odlok, določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.

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

»2.a člen

Sestavni deli SD OPPN so:

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN

III. Priloge:

1. Obrazložitev in utemeljitev SD OPPN

I. OBMOČJE OPPN

3. člen (opis območja)

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

Območje izdelave OPPN zajema parcele ali njihove dele,

- k.o. Pekre: 599/3,600/3, 601/1, 602/2, 602/4, 603/1, 603/4, 606/11, 606/12, 606/13 in 745/1-del;
- k.o. Zgornje Radvanje: 447/4-del, 447/5, 447/8-del, 447/9, 745/1 in 1183/2-del.

Območje obdelave meri ca 6,1 ha .

4. člen (namenska raba območja)

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

podrobnejša namenska raba: stanovanjske površine z do- polnilnimi dejavnostmi: mirne dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu okolju in za katere ni treba izvesti presojo

vplivov na okolje.

II. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

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

Za potrebe odvajanja odpadnih voda iz novo zgrajenih objektov bo potrebno v celoti izgraditi komunalno kanalizacijsko omrežje. Kanalizacijo je treba speljati v obstoječo kanalizacijo, ki poteka v Lackovi cesti in Zvezni ulici. Predvidena padavinska kanalizacija se spelje v Rožnodolski potok. Za potrebe vodooskrbe predvidenega območja, je treba izvesti cevovode ustreznih dimenzij v novih prometnicah s krožno povezavo Lackove (PVC DN 225) in Zvezne ulice (LŽ DN 100) ter z izgradnjo krajših odsekov znotraj območja za možnost direktno priključitve novih uporabnikov. Za napajanje predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje bo treba zgraditi novo transformatorsko postajo, srednje napetostni kablovod in vključiti novo transformatorsko postajo v SN omrežje ter zgraditi ustrezni nizkonapetostni kabelski razvod. Predvideno distribucijsko omrežje zemeljskega plina se naveže na obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina, ki poteka v Lackovi cesti in Zvezni ulici.

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

6. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

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

Stavbe A – atrijske stavbe

- tipologija: enostanovanjske stavbe - vrstne atrijske hiše;
- dopustne dejavnosti: stanovanja;
- dimenzije: 7 m x 7 m + 7 m x 16 m;
- etažnost: max. P + 1, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;
- višina: max. 7,5 m;
- streha: enokapna, nad pritličnim delom ravna streha – terasa ali zimski vrt;
- streha: enokapna, nad pritličnim delom ravna streha – garaža, terasa ali zimski vrt; nad pritličnim delom je možna izvedba pohodne terase;
- glavni vhod in dovoz: s strani nove dovozne Ceste D;
- parkiranje: 1 PM v hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D.
- parkiranje: 1 PM ali 2 PM v hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D.

Stavbe B - dvojčki

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

Stavbe B – dvojčki ali samostojne stavbe

- tipologija: enostanovanjske stavbe - dvojčki ali samostojne eno ali dvostanovanjske stavbe.

- dopustne dejavnosti: stanovanja;
- dimenzije: 7,3 m x 13,5 m; v primeru samostojne stavbe je njen tlorisni gabarit enak velikosti obeh enot dvojčka;
- etažnost: max. P+1 ali P+1+M ali P+2 v primeru ravne strehe, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;
- višina: max. 9,5 m;
- streha: ravna, nad garažo je možna izvedba pohodne terase;
- parkiranje: 1 PM ali 2 PM v garaži ali nadstrešnici ob hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D in Cesti, garaža se lahko izvede kot del stavbe.

Stavbe C - trojčki

- tipologija: enostanovanjske stavbe - vrstne hiše;
- dopustne dejavnosti: stanovanja;
- dimenzije: 6 m x 12 m;
- etažnost: max. P + 1 + M, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;
- etažnost: max. P+2, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;
- višina: max. 10,5 m, ob cesti B max. 9,5 m;
- streha: enokapna, ob cesti B dvokapna, kombinirana z manjši mi ravnimi deli strehe, itd... ki so kriti z pločevino ali drugim ustreznim materialom.
- streha: ravna.

Stavbe D – vila bloki

- tipologija: večstanovanjske stavbe – prostostoječe stavbe;
- dopustne dejavnosti:
 - D1: stanovanja;
 - D2: stanovanja in mirne dejavnosti v pritličju; možnost umestitve javnega programa (npr. vrtec ali dnevni center za starejše osebe);
 - D2: Stanovanja in mirne dejavnosti v pritličju (trgovina, kavarna, estetski-kozmetični salon, poslovne dejavnosti-pisarne, ordinacija, fitness ipd); možnost umestitve javnega programa (npr. vrtec ali dnevni center za starejše osebe);
- dimenzije (brez balkonov): 12,6 m x 24 m + 2,8 m x 5,4 m;
- etažnost: max. P + 2 + M, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž; možnost izgradnje kleti – podzeme garaže, v kolikor bo to po pridobitvi hidrološke študije mogoče;
- višina: max. 13,0 m;
- streha: enokapna, kombinirana z manjšimi ravnimi deli strehe, itd... ki so kriti z pločevino ali drugim ustreznim materialom;
- v primeru umestitve javnega programa je možna združitev objektov D2 v pritličju (znotraj gradbene meje).
- »- streha: ravna;
- -v primeru dejavnosti in javnega programa iz četrte alineje, je možna združitev objektov D2 v pritličju znotraj gradbene meje.

V ureditvenem območju je, v skladu s predpisi, ki urejajo postavitve naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

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

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

V osrednjem delu območja, ob potoku, so predvidena otroška igrišča za različne starostne skupine, ki se uredijo v skladu z normativi za urejanje otroških igrišč. Pri oblikovanju otroških igrišč

je potrebno zagotoviti igrala predvsem za najmlajše starostne skupine (3 - 6, 6 - 12 let).

Postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja in- frastrukturnega omrežja.

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

Medsosedska ograja je lahko lesena ali žična ali sajena (7. člen) je lahko višine maksimalno 1,8 m. Dovoljen je betonski

»cokl« maksimalne višine 0,5 m. Lahko se gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno spora- zumejo, drugače je lahko postavljena največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi. Prepovedano je ograjevanje PM ob cestišču.

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

Zbiralnici ločenih frakcij (ekološki otok) je treba pokriti z nadstrešnico. Velikost zbiralnice ločenih frakcij zagotavlja prostor za postavitev treh zbirnih posod s prostornino 1100l in ima možnost širjenja. Pogoji oblikovanja se določijo v projektni dokumentaciji.

Z izvedbo vzdrževalnih del se ne sme spreminjati dele ali celotne fasade objektov. Zunanje dele klimatskih naprav je potrebno načrtovati in namestiti na fasado tako, da ne bodo vidni in s svojim obratovanjem ne smejo vplivati na kakovost bivalnega in delovnega okolja.

7. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

Usmeritve za ureditev zunanjih površin znotraj območja obdelave so razvidne iz grafičnega dela OPPN. Uredijo se tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora.

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

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

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

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

III ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOVNA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture

8. člen (splošno)

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

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

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

9. člen (notranje cestno omrežje)

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

Na cestno omrežje mesta je cestna poteza navezana s cesto A na Lackovo cesto in s cesto C na Zvezno ulico. Cesta A je dvo-smerna dvopasovna s širino vozišča 6,0 m, enostranskim pločnikom širine 2,0 m na južni strani, enostranskim parkiranjem in podrejeno, preko spuščenega robnika, priključeno parkirno cesto E na severu območja. Cesta C je prav tako dvosmerna dvopasovna s širino vozišča 6,0 m, obojestranskim parkiranjem in obojestranskim pločnikom širine 2,0 m.

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

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

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

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

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

»Po izgradnji se iz predvidenega notranjega cestnega omrežja, določenega v tem členu, zagotovijo tudi dostopi do sosednjih stavbnih, gozdnih in vodnih zemljišč izven območja OPPN.«

10. člen (mirujoči promet)

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

11. člen (peš in kolesarski promet)

Pešcem so namenjeni pločniki ob predvidenih cestah in skupne prometne površine. Ti morajo

biti dimenzionirani in oblikovani tako, da omogočajo neovirano gibanje invalidom in neovirano srečevanje vsaj dveh oseb.

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

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

12. člen

(promet zaradi dostave in intervencije)

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

13. člen

(javni potniški promet)

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

Pogoji za komunalno in energetska urejanje

14. člen (vodovodno mrežje)

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

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

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

15. člen

(odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod)

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

javna komunalna kanalizacija

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

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

padavinska kanalizacija

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

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

Na iztoku v vodotok je treba načrtovati AB iztočno glavo v območju iztoka pa predvideti

protierozijsko zavarovanje dna in brežine z lomljencem. Izpust mora biti opremljen s protipovratno zaklopko.

16. člen (elektroenergetska infrastruktura)

Za napajanje predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje bo treba zgraditi:

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

javna razsvetljava

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

Preprečitev svetlobnega onesnaževanja:

- Pri načrtovanju in gradnji razsvetljave cest in javnih površin je treba upoštevati predpise o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.
 - Za osvetljevanje naj se uporabljajo žarnice, ki oddajajo rumenno, oranžno oziroma rdečo svetlobo in ne oddajajo UV spektra; to so natrijeve plinske žarnice (nizkotlačne ali visokotlačne). Neprimerne so nizkotlačne in visokotlačne živosrebrne žarnice.
- Svetilke naj bodo neprodušno zaprte, da ne predstavljajo pasti za žuželke, in usmerjene v tla, brez sevanja svetlobe nad vodoravnico.
- Osvetljenost javnih površin se zmanjša tako, da se med 23:00 in 05:00 del svetilk izklopi ali se vsem zmanjša svetilnost.

Novogradnja objekta, rekonstrukcija obstoječega objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve okolja, ki jih določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

17. člen (TK omrežje)

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

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

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

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

18. člen (plinovodno omrežje)

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

19. člen (ogrevanje)

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

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

20. člen (splošno)

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

21. člen (varstvo pred hrupom)

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

22. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

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

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

23. člen

(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

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

Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:

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

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

- izvedbo iztoka padavinskih vod v Rožnodolski potok, je le tega treba načrtovati tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka. Opremljena mora biti s proti povratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo z lomljencem v betonu po celotni brežini;
- treba je izdelati hidrološko hidravlično presojno ureditve Rožnodolskega potoka;
- komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja je treba voditi v javno komunalno kanalizacijo;
- padavinske vode iz streh objektov se na desnem bregu Rožnodolskega potoka vodijo v vodotok preko zadrževalnika, z levega brega pa neposredno v vodotok;
- odvodnjo padavinskih odpadnih voda iz parkirnih in manipulativnih površin je treba urediti preko peskolovov in lovilcev olj, iz katerih se nato vode speljejo na desnem bregu preko padavinske kanalizacije v zadrževalnik, z iztokom v Rožnodolski potok, na levem bregu pa neposredno v vodotok;
- treba je izbrati takšne lovilce olj, ki bodo zadostili izračunu o dopustnem dotoku. pravilna dimenzioniranost lovilca olj se mora podati v tehničnem poročilu;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;

- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in v infrastrukturnih objektih na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- vsa dela po projektu je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- v času gradnje je treba zagotoviti zaščitne ukrepe v primeru razlitja nevarnih in škodljivih tekočin iz delovnih strojev (ogljikovodiki, PAH, maščobe in olja). Enaki ukrepi so potrebni za vse delovne stroje, ki bodo v času gradnje opravljali dela izven območja posega;
- izkopi niso dovoljeni, če niso izdelani več kakor 2m nad najvišjo gladino podzemne vode;
- gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz iz gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se mora izvajati izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
- ob večjem deževju je treba izvajanje del z gradbenimi stroji v območju gradbene jame prekiniti, da se v primeru nesreče (npr.:v primeru razlitja naftnih derivatov) prepreči hitro in nekontrolirano pronicanje v nižje z vodo zasičene zemeljske plasti;
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
- lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo in oljotesno kar je treba dokazati z atestom.

24. člen (varovanje tal)

Med gradnjo je treba:

- posege v tla izvajati tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal;
- z viški materiala iz izkopa gradbenih jam za temeljenje ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov;
- posebno pozornost posvetiti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je treba onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja mora biti določena tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje, zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo). To še posebno velja za primer nezgode z razlitjem ali razsutjem nevarnih snovi;
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporabljati le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa uporabljati tehnično brezhibne gradbene stroje in ostalo mehanizacijo.

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

25.člen (odpadki)

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

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

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

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

Zbiralnico ločenih frakcij je treba pokriti z nadstrešnico.

26.člen

(varstvo kulturne dediščine)

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

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

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

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

27.člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

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

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

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

V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izliti nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji

center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

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

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

Med gradnjo je treba usposobiti in zagotoviti intervencijsko skupino za primer nepredvidenih nesreč in njihovo sanacijo.

28.člen (vodnogospodarske ureditve)

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

- v prvi fazi se lahko izvedejo vsi objekti razen objektov C*;
- druga faza sledi po izvedbi razbremenilnika Rožnodolskega potoka v Pekrski potok ter obsega izvedbo objektov C*, čiščenje struge Rožnodolskega potoka v zgornjem delu zazidave, izvedbo nadomestnega premostitvenega objekta (ploščati propust na Lackovi cesti) in ureditev struge dolvodno od Lackove ceste v skladu s Hidrološko hidravlično presojo (HIGRA d.o.o. št. 963/11, Maribor; december 2011); Gradbeno linijo je treba odmakniti 5m od zgornjega roba brežine Rožnodolskega potoka (priobalni pas).

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

V neposredni bližini mokrišča se izvede zadrževalnik padavinskih vod, z iztokom v vodotok, ki nanj gravitirajo iz zazidalnega območja na desni strani Rožnodolskega potoka. Padavinske vode iz levega brega zazidalnega območja, se vodijo neposredno v vodotok.

Na cesti A je predviden cestni propust, ki ga je treba izvesti tako da nemoteno prepušča 100-letne vode z varnostno višino 0,5 m.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

29.člen (etape)

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

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

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

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

VII. DOPUSTNE ODSTOPANJA

30.člen

(odstopanja glede novogradenj in odprtih površin)

~~Možna so odstopanja pri horizontalnih gabaritih za ± 1 m.~~ **Možna so odstopanja pri horizontalnih gabaritih za +1,0 m, dopustna je gradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov.** Treba je ohranjati enoten obličen izgled t.j. odstopanja so možna, če se spremeni celotna lamela ali pa pri posamičnih objektih samo na dvorišni – z ulice nevidni strani. Celotno lamelo stavb je možno prestaviti za max. 1 m, oziroma največ do roba parcele ceste. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.

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

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

Vse višinske kote se v skladu s tem odlokom natančno določijo v projektni dokumentaciji na podlagi hidrološko hidravlične presoje in poročila o preiskavi tal in pogojih temeljenja novih

stanovanjskih objektov. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

V projektni dokumentaciji je dopustno proste nezazidane po- vršine okoli stavb, prikazanih v tem OPPN, urediti z enakimi ele- menti tudi drugače, vendar v skladu z veljavnimi predpisi.

Dopustne so spremembe namembnosti stavb za mirne stori- tvene dejavnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne prese- ga zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup), in da velikost posamezne parcele ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (dodatno potrebno parkiranje in manipu- lacija na lastni gradbeni parceli).

31.člen

(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez), določenih s tem po- drobnim prostorskim načrtom, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

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

Tehnični elementi za zakoličenje parcel se v skladu z navedenimi tolerancami določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka. **Pri stavbah z oznako B (dvojčki) se v primeru izvedbe samostojne stavbe parceli dvojčkov združita v eno parcelo.**

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

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV

32.člen

(obveznosti izgradnje komunalne opreme)

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

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

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

33.člen (občinski prostorski akti)

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

34.člen (vpogled OppN)

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

35.člen (začetek veljavnosti)

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