



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 – 53/2021-20 0301 04
Maribor, 29. september 2022



GMS – 753

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 37. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL OBMOČJA Te2-C (Eurospin Tezno)
– prva obravnava**

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALCI: Maja Reichenberg Heričko
Natalija Babič
Simon Tekavec

PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA Te2-C (Eurospin
Tezno) – prva obravnava

Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga



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

Številka: 3503 – 53/2021-20 0301 04
Maribor, 29. september 2022



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 37. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Vnesite točen naslov gradiva
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<ol style="list-style-type: none"> 1. Odlok občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Te2-C (Eurospin Tezno) 2. Obrazložitev odlčoka 3. Grafične priloge

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Simon TEKAVEC, višji svetovalec	UKPP-SUP	29.9.2022	
Gradivo pregledala vodja SUP p.p.	Vesna BAUMAN, podsekretarka	UKPP-SUP	29.9.2022	
Gradivo pregledala vodja UKPP	Suzana Fras vodja urada	UKPP	29.9.2022	
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 Gregor Reichenberg Alenka Iskra	Kabinet župana	10.10.2022	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	10.10.2022	
---	-----------------	------------------------------------	------------	--

Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana	10.10.2022	
------------------------------------	--------------	----------------	------------	--

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.) v povezavi z 298.členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na seji dne.....sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za
del območja Tezno Te2-c (Eurospin Tezno)

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo ~

I. SPLOŠNE DOLOČBE (UVODNE DOLOČBE)

1. člen

(splošno)

(1) Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za del območja Tezno Te2-C (Eurospin Tezno), ki se nahaja ob Ptujski cesti, v bližini stadiona Kovinar, vzhodno do Poljske ceste (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2021/OPPN-085.

(2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2974.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

S tem OPPN se načrtuje gradnja trgovskega objekta s pripadajočo zunanjo ureditvijo, s parkirišči in zelenimi površinami ter prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

3. člen

(sestavni del OPPN)

Sestavni del OPPN:

Odlok

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 : 1000

3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe
gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 2500

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

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na
gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000

4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja
na obstoječo prometno ureditev M - 1 : 1000

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

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 OPPN se nahaja ob Ptujski cesti in Poljski ulici. Mejo območja predstavljata obodni cesti na severu in zahodu, vzhodni rob meji na zemljišče ob Športnem centru Kovinar, na jugu na neimenovano cesto, v nadaljevanju pa na parkirišče. Območje je nepozidano.

(2) Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami: 652, 653, 654, 655, 659, 660, 661, 662, 664/2, 665 vse k.o. 680 – Tezno. Velikost zemljišča je 6517 m².

5. člen

(namenska raba območja)

(1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

(2) Podrobna namenska raba: območja centralnih dejavnosti.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

6. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje se nahaja ob Ptujski cesti, ki je pomembna mestna vpadnica v Mariboru. Leži ob jugovzhodnem delu križišča med Ptujsko cesto in Poljsko ulico na Teznem. Prometno se bo obravnavano območje navezovalo na Poljsko ulico ter neimenovano cesto, ki ga omejuje na jugozahodu.

(2) Teren na območju je raven, zemljišče je nepozidano.

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 in nadzidavo
- rekonstrukcija

- 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 objekti glede na vrsto dopustnih dejavnosti in v skladu z veljavno uredbo o razvrščanju objektov.

(2) Dovoljene dejavnosti:

Površine za centralne dejavnosti so pretežno namenjene trgovskim dejavnostim (vključno z nakupovalnimi središči in sejmišči), gostinskim in poslovnim dejavnostim, dejavnostim družbene infrastrukture in bivanju. Možne dopolnilne dejavnosti so posamezne manjše proizvodne, servisne in druge, za bivalno in delovno okolje nemoteče dejavnosti.

9. člen

(enostavni in nezahtevni objekti)

Za potrebe gradnje enostavnih in nezahtevnih objektih je potrebno pridobiti mnenje Sektorja za urejanje prostora - MOM o sprejemljivosti načrtovanega posega v prostor.

10. člen

(zazidalna zasnova)

Trgovski objekt z maksimalno dvema nadstropjema se umešča v vzhodni del območja OPPN. V zahodnem delu območja je načrtovano večje, skupno parkirišče za osebne avtomobile za obiskovalce. Prav tako je linija parkirišč načrtovana ob Ptujski cesti. Dovoz na območje in za potrebe parkiranja je načrtovan s Poljske ulice ter za dostavo in parkiranje z jugozahodne obstoječe neimenovane ulice, ki se navezuje na Poljsko ulico. Parkirišča se v čim večji meri zasadijo z drevesi. Ob Ptujski ulici je predvidena zelenica s hribčki.

11. člen

(tipologija zazidave, višinski, tlorisni gabariti)

(1) Tipologija zazidave stavb in etažnost:

Predvidena je izgradnja samostojnega trgovskega objekta, ob katerem se nahaja parkirišče za obiskovalce.

Etažnost objekta je maksimalno P+1 (pritličje, nadstropje), objekt je lahko tudi nižjih etažnosti, znotraj objekta je možno umestiti tudi medetažo.

(2) Tlorisni gabarit stavbe:

Tlorisni gabarit stavbe je razviden iz kartografske situacije list št.4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji.

Natančni tlorisni gabarit trgovskega objekta se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v območju gradbene meje. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. Tloris stave se lahko poljubno pomika znotraj gradbene meje, ki je označena v kartografskem delu kot črtkana linija. Gradbene meje ni dovoljeno presežati.

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

(4)

12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Streha je ravna z minimalnim naklonom. Možna je tudi v izvedbi zelene strehe v celoti ali delno.
- (2) Fasada objekta je barvan beton, opeka ali klasični omet v svetlih pastelnih tonih. Vhodni del in atika je poudarjen element v ALU izvedbi modre barve.
- (3) Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preuči se postavitve le teh v kombinaciji z zeleno streho.

13. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

- (1) Ob Ptujski cesti, ob parkirišču se uredi ozelenjena tridimenzionalna parterna ureditev, zelenica s hribčki. Ob zahodni, Poljski ulici in med parkirišči se zasadijo drevesa. Vrsta dreves in natančni pogoji ureditve se določijo v projektni dokumentaciji.
- (2) 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.

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 9. členom tega odloka.
- (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 PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

A. ZASNOVA PROJEKTHNIH 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, parkirne in manipulativne površine.
- (2) Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim 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.
- (4) Pločniki so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo robnikov.

(5) Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu.

16. člen

(pešci in kolesarji)

- (1) Pešcem so namenjeni obstoječi pločniki ob Ptujski cesti in Poljski ulici ter poti in ploščad znotraj OPPN, na katerih gibanje pešcev ne sme biti ovirano.
- (2) Kolesarji so vodeni po obstoječih obodnih kolesarskih poteh in cestah, ob Ptujski cesti in Poljski ulici, v notranjosti območja OPPN po predvidenih poteh in po ploščadi. Prostor za kolesa se nahaja pred trgovskim objektom, v bližini vhoda v objekt, kjer se postavijo kolesarska stojala.

17. člen

(priključevanje na javno cestno omrežje)

- (1) Predvideno območje OPPN se nahaja južno od Ptujске ceste in vzhodno od Poljske ulice. Prometne ureditve morajo upoštevati obstoječo gradbeno in prometno ureditev Ptujске ceste (G1-1, odsek 0246), ki omejuje območje na severovzhodu. Upoštevati je treba gradbeno ureditev Poljske ulice, ki omejuje obravnavano območje na severozahodu (LZ 247550) ter višinski in horizontalni potek vozišča neimenovane ceste na jugozahodnem robu območja.
- (2) Obravnavano območje bo prometno navezано na obstoječo Poljsko ulico ter neimenovano cesto, ki ga omejuje na jugozahodu. To cesto je treba rekonstruirati. Rekonstrukcija ceste obsega prenovo dotrajanega vozišča in prenovo in razširitev obstoječega pločnika. Rekonstrukcija je obveza investitorja in bo potekala v dveh etapah.

V 1. etapi bo rekonstruiran odsek, ki poteka po občinski parceli št. 663/2 k.o. Tezno. Ta cestni odsek ostaja tudi po rekonstrukciji v lasti občine. V 2. etapi bo rekonstruiran tudi odsek, ki poteka po parceli št. 658/2, ki bo postala javno dobro zaradi zagotavljanja dostopa do območja Športnega centra Kovinarja.

- (3) Dovoz na parkirišče je načrtovan s Poljske ulice in neimenovane ceste, kjer se predvideva dovoz za dostavna vozila.

18. člen

(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

- (1) Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega in načrtovanega cestnega omrežja. Na območje OPPN je dovoz omogočen preko novih cestnih priključkov s Poljske ulice in neimenovane ceste na južni strani območja.
- (2) Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.

19. člen

(mirujoči promet)

- (1) Parkirne površine za osebna vozila se uredijo kot zunanja parkirišča na zahodni strani objekta, kjer se predvideva večje parkirišče in dovoz do njega iz Poljske ulice ter linija parkirišč ob Ptujski cesti. Parkirišče se zasadi z drevesi. Ob Ptujski cesti, na severni strani, se ob parkiriščih uredi zazelenjena tridimenzionalna parterna ureditev.
- (2) Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost in velikost objekta v projektni dokumentaciji.
- (3) Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb. 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 z mestnim avtobusom je zagotovljen preko obstoječe avtobusne mreže, obstoječih postajališč v križišču Ptujске ceste in Poljske ulice ter Janševе ulice.

B. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV KOMUNALNE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

21. člen

(splošni pogoji za komunalno urejanje)

(1) 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.

22. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Po zunanjem obodu predmetnega območja (v dovoznih cestah) je potrebno izvesti krožno zanko-vodovodni cevovod PEHO ON 110 ter obnoviti dotrajani vodovodni cevovod PEHO ON 110 v Ptujski cesti.

(2) Na osnovi požarne študije je potrebno dograditi požarno omrežje z ustreznim številom požarnih hidrantov.

(3) Izvesti vodovodni priključek za trgovski objekt z ustreznim vodomernom v vodomernem jašku.

23. člen

(odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod)

(1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.

(2) Izvede se ločen sistem kanalizacije.

(3) V obodnih cestah poteka obstoječe mešano kanalizacijsko omrežje. Kanalizacijsko omrežje tvorita obstoječa mešana kanalizacija BC DN 800 v Poljski cesti in BC DN 400 v Ptujski cesti.

(4) Za nemoteno odvajanje fekalnih vod na obstoječ kanalizacijski sistem je potrebno zgraditi navezovalno kanalizacijo do obstoječe kanalizacije (v Poljski ulici) po obravnavanem območju. Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

(5) Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je potrebno urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi naj se speljejo v predvideno meteorno kanalizacijo, preko katere se nato voda odvaja v ponikovalnice. Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz večjih parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj (SIST EN 858-2) in usedalnika.

(6) 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.

24. člen

(elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava)

(1) Na obravnavanem območju predvidene gradnje oz. v njegovi neposredni bližini so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektra Maribor d.d.:

- 10 kV kablovod K-566 T-044 - T-032,
- Nizkonapetostno omrežje (nadzemno, podzemno) iz TP 10/0,4 kV T-044 TREBUŠAKOVA ULICA.

(2) Izdelajo se strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave, v katerih bo obdelano morebitno napajanje predvidenih objektov z območja OPPN in morebitne prestavitve ter mehanska zaščita obstoječih elektroenergetskih vodov na območju OPPN.

(3) Za osvetlitev območja je treba zgraditi javno razsvetljava pod pogoji upravljavca.

25. člen

(elektronsko komunikacijsko omrežje)

(1) V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kableske kanalizacije, ločeno za TK in KTV omrežja s pripadajočimi jaški. Do objekta se predvidi zemeljski priključek.

26. člen

(plinovod)

(1) Pokrivanje potreb predvidenega objekta po zemeljskem plinu se zagotovi z ustrezno dimenzionirano dograditvijo obstoječega distribucijskega omrežja zemeljskega plina v Poljski ulici, kar izvede Plinarna Maribor d.o.o. na stroške investitorja.

27. člen

(ogrevanje)

- 1) Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi. Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preuči se postavitve teh v kombinaciji z zeleno streho.
- 2) Način ogrevanja se natančneje določi v projektni dokumentaciji.
- 3) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot 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.

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

28. 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.

29. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Ugotavljamo, da se ureditveno območje spremembe OPPN v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 59/19) nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Skladno z uredbo je potrebno upoštevati določila:

- 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 na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

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

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

(4) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom. Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je potrebno zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.

30. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja, emisij delcev v zrak ter pripadajoče načrte in operativne programe za kakovost zunanjega zraka.

(2) Ob pripravi in izvedbi gradnje je potrebno upoštevati zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč:

- motorje, vgrajene v gradbeno mehanizacijo ali druge naprave, ki so na gradbišču,
- motorje na kompresijski vžig,
- postopke mehanske obdelave na gradbišču,
- gradbeno mehanizacijo in druge naprave, ki so na gradbišču,
- organizacijske ukrepe na gradbišču,
- elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča

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

31. člen

(podnebne spremembe, samooskrba)

(1) V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektu v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovane zelene strehe, zelene fasade,...

(2) Za blaženje podnebnih sprememb se naj upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje TGP glede na nacionalne in občinske programe varstva okolja in energetske podnebne načrte) in trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, prostori za parkiranje koles, ozelenitev parkirišč, vodoprepustne površine,...).

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

(4) Vsi ukrepi so nujni zaradi izravnave bilanc zelenih površin in blažitev posledic podnebnih sprememb.

32. člen

(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

(1) Območje OPPN leži izven vodovarstvenega območja.

(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, prioriterno 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) 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.

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

(2) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot 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.

33. člen

(odpadki)

(1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.

(2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.

(3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

34. člen

(varovanje naravnih vrednot)

- (1) Območje leži izven vseh evidentiranih in zavarovanih območij varovanja narave.

35. člen

(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

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

36. 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) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (2) 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.

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

(4) Za omejitve širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.

(5) 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. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

IX. DOPUSTNA ODPSTOPANJA

37. člen

(odstopanja glede novogradenj)

Preseganje višinskega gabarita stavbe je možna le za postavitve strojne opreme in dostopa na streho (dvigala, klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...). Stavbe so lahko tudi nižjih etažnosti.

38. člen

(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

(1) Na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetske 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.

X. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

39. člen

(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Izgradnja gospodarske javne infrastrukture v območju je obveznost investitorja,

40. 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,
- 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 okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

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

41. člen

(posegi dopustni po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev)

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.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen

(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega akta na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Te2-C (Medobčinski uradni vestnik št. 15/09 in 30/18-sprem.dop.).

43. člen

(vpogled OPPN)

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

44. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka: 3503-53/2021
Maribor,



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

dat: OPPN / Eurospin Tezno / gradivo za prvo obravnavo

Številka: 3503 – 53/2021 0301 04

Maribor, 29. september 2022

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Tezno Te2-c (Eurospin Tezno)

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Širše območje ob križišču Ptujске ceste in Poljske ulice je v prostorskih sestavinah planskih aktov - urbanistični zasnovi mesta Maribor opredeljeno kot površina za centralne dejavnosti, ki je namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju. Območje pozidave je del prostorsko planske enote PPE Te2-C. Obravnavano območje se nahaja ob Ptujски cesti je poraščeno z grmovjem in prazno.

Območje se trenutno ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Te2-C v mestni občini Maribor, (MUV št. 15/2009 in 30/18). Veljavni prostorski akt načrtuje na območju ureditve povezane z izgradnjo več poslovno stanovanjskih stavb z vso potrebno zunanjo, prometno, energetsko in komunalno ureditvijo. Načrtovana gradnja se ni realizirala, zato je novi investitor pristopil k spremembi podrobnega prostorskega načrta.

Pravna podlaga za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) v povezavi z 298.členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07 in 199/21-ZUreP-3).

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Te-2 C (Eurospin Tezno) je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi OPPN (Medobčinski uradni vestnik št. 8/22), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba Urbis d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec OPPN. Javna razgrnitev poteka v času od petka 16. septembra 2022 do vključno ponedeljka 17. oktobra 2022, javna obravnavo bo v sredo 5. oktobra 2022 ob 16.00 uri v sejni sobi Mestne četrti Tezno. V času javne razgrnitve in javne obravnave lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podajo pripombe pravne in fizične osebe. Pripombe se posredujejo pisno na Urad za komunalno, promet in prostor - Sektor za urejanje prostora, Grajska ul. 7, Maribor, na elektronski naslov - mestna.obcina@maribor.si pod zadevo – javna razgrnitev – Eurospin Tezno ali ustno na zapisnik na javni obravnavi. O pripombah

in predlogih, danih med javno razgrnitvijo, odloči pripravljavec OPPN po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca.

3. GLAVNE VSEBINSKE REŠITVE OPPN

Naročnik načrtuje na območju, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi števkami: 652, 653, 654, 655, 659, 660, 661, 662, 664/2, 665 vse k.o. 680 – Tezno, v velikosti zemljišča je 6517 m², zgraditi trgovski objekt z vso potrebno zunanjo ureditvijo površin in parkirišča ter izgradnjo potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta je nova ureditev območja, ki se nahaja severozahodno od Stadiona Kovinar, vzhodno od Poljske ulice in južno od Ptujске ceste.

Na območju se predvideva umestitev trgovskega objekta, ki se umešča v jugovzhodni in vzhodni del območja OPPN, z dovozom na parcelo direktno s Poljske ulice na zahodu in na jugozahodu z obstoječe neimenovane ulice, kjer so večinoma na vzhodnem delu parcele predvidena parkirna mesta za avtomobile.

Na pripadajočih zunanjih površinah se uredijo parkovne, urbane, zelene površine ter skupne parkirne površine, ki bodo namenjene tudi obiskovalcem novega trgovskega objekta.

4. ELABORAT EKONOMIKE

V skladu z Zakonom o urejanju prostora se v postopku priprave OPPN pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPPN. Na območju urejanja so zvedeni že vsi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, zato zaradi načrtovanih ureditev ni potrebnih investicij v družbeno in komunalno infrastrukturo. Posledično izdelava elaborata ekonomike ni potrebna.

5. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja.

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



po pooblastilu
Vesna BAUMAN, univ.dipl.prost.plan.
podsekretarka



ŠIRŠE OBMOČJE OPPN














PRIKAZ UREDITVE OBMOČJA



LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  OBSTOJEČE ULICE

PREDVIDENO

-  OBJEKT
-  NADSTREŠNICA, PROSTOR ZA DOSTAVO
-  GRADBENA MEJA
-  DOVOZNA CESTA, MANIPULATIVNE POVRŠINE
-  PARKIRIŠČA
-  ZELENICA
-  ETAŽNOST OBJEKTOV
-  SMER VHODA V OBJEKT
-  SMER DOVOZA, UVOZA, DOSTAVA
-  DREVEŠA
-  ZAZELENJENA TRIDIMENZIONALNA PARKOVNA UREDITEV