

**OBČINA DUPLEK**  
*OBČINSKI SVET*

**TOČKA 8**

**OBRAVNAVA IN SPREJEM PREDLOGA SPREMEMB IN  
DOPOLNITEV UREDITVENEGA NAČRTA ZA CENTER V  
SPODNJEM DUPLEKU V OBČINI DUPLEK (1.  
obravnavo)**

Predlagatelj gradiva: Mitja Horvat, župan

Pripravljaivec gradiva: UMARH d.o.o., občinska uprava

Poročevalec na seji: predstavnik UMARH in Jasmina Purič

december, 2014

**Obrazložitev:**

Občina Duplek je v letu 2004 sprejela ureditveni načrt za center v Spodnjem Dupleku. Na pobudo lastnika trgovskega centra Jager v Sp. Dupleku smo pričeli s pripravo sprememb in dopolnitev navedenega načrta. Podjetje Jagros je podalo predlog za širitev obstoječega trgovskega objekta.

V skladu s predlogom načrta je predvidena prizidava trgovskega centra v pritličju, kjer bi naj bila trgovina z živili, tehniko, tekstilom,... v prvem nadstropju pa je predvidena izgradnja večnamenske dvorane, tlorisne površine cca. 400m<sup>2</sup>. S prizidavo bodo urejene nove parkirne in manipulacijske površine ter zelene in utrjene površine za pešce na S delu območja, na meji med obstoječim stanovanjskim blokom in predvidenimi parkirišči.

Predvidena je izgradnja parkirišč (49 parkirnih mest) za potrebe stanovalcev ob obstoječem bloku in izgradnja novih parkirišč in prostora za dostavo za potrebe trgovskega centra.

V času od 27.7.do 28.8.2014 je bila izvedena javna razgrnitev, 19.8.2014 še javna obravnava. Pripomb k dopolnjenemu osnutku akta nismo prejeli, smo pa podjetje Jagros opozorili, da je potrebno na zemljišču, ki meji na občinsko javno pot »Cesta k Dravi«, predvideti zasaditve oziroma urediti zelene površine. V predlogu akta so zelene površine predvidene v širini 1,0m z ustrežno zasaditvijo.

**SKLEP: Občinski svet občine Duplek sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu za center v Spodnjem Dupleku v prvem branju.**

**SKLEP: Rok za oddajo amandmajev je .....**

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA  
ZA CENTER SPODNJI DUPLEK**



INVESTITOR: Jagros d.o.o.  
Laše 1/b, 3241 podplat

PREDMET: **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA  
ZA CENTER SPODNJI DUPEK**

FAZA: **Predlog**

PRIPRAVLJAVEC: Občina Duplek, Cesta 4. julija 106, 2241 Spodnji Duplek

IZDELAL: **UMARH d.o.o.**, Ul. 5 prekomorske 7, 2250 PTUJ

DIREKTORICA: Urška BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.

ODGOVORNI  
VODJA PROJEKTA: Marjan BERLIČ, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0132

SODELAVCI: Urška BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.

ŠT. PROJEKTA: 30/13

DATUM: SEPTEMBER 2014

## VSEBINA:

### A. Tekstualni del

- predlog odloka
- obrazložitev

### B. Grafični del

- |  |         |
|--|---------|
| 1. izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Maribor za območje Občine Duplek                  | 1:5.000 |
| 2. Ureditveni načrt za Center Spodnji Duplek z območjem sprememb in dopolnitev   | 1:1.000 |
| 2. območje obdelave z obstoječim parcelnim stanjem   | 1:1.000 |
| 3. prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji  | 1:4.000 |
| 4. ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji  | 1:1.000 |
| 5. prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro | 1:1.000 |
| 6. prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave   | 1:1.000 |
| 7. prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom     | 1:1.000 |
| 8. načrt parcelacije   | 1:1.000 |

### C. Smernice

## A. TEKSTUALNI DEL

ODLOK – predlog (sprememne in dopolnitve odloka so označene z rdečo barvo)

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popravek in 58/03 - ZZK-1) in 16. člena Statuta Občine Duplek (Medobčinski uradni vestnik, št. 22/02 - uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Duplek na xx. redni seji, dne xx.xx.xxxx, sprejel

### ODLOK ureditvenem načrtu za center v Spodnjem Dupleku

#### I. UVODNA DOLOČILA

##### 1. člen

S tem odlokom se sprejmo spremembe in dopolnitve (2014) za ureditveni načrt za center v Spodnjem Dupleku, ki jih je izdelalo podjetje Umarh d.o.o., Ul. 5. Prekomorske 7, 2250 Ptuj, pod številko 30/13

##### 2. člen

Ureditveni načrt vsebuje:

###### A: Tekstualni del

- Obrazložitev sprememb in dopolnitev
- Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta za center v Spodnjem Dupleku

###### B: Grafične priloge

Izsek ureditvenega načrta za center v Spodnjem Dupleku (MUV, št. 24/2004) – grafična priloga št. 4 Ureditvena situacija, M 1:1000 s prikazom območja sprememb in dopolnitev

- |     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 4.  | Ureditvena situacija  | M 1: 1000 |
| 5.  | Karakteristični vzdolžni in prečni prerez                         | M 1: 1000 |
| 6.  | Urbanistični pogoji   | M 1: 1000 |
| 7.  | Prometna ureditev   | M 1: 1000 |
| 8.  | Situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez | M 1: 1000 |
| 9.  | Tehnični elementi za zakoličenje objektov                         | M 1: 1000 |
| 10. | Tehnični elementi za zakoličenje komunalnih naprav                | M 1: 1000 |



Spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta vsebujejo:

A. TEKSTUALNI DEL

- Obrazložitev sprememb in dopolnitev
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Ureditvenem načrtu za center v Spodnjem Dupleku

B. GRAFIČNE PRILOGE

Izsek iz Ureditvenega načrta za center v Spodnjem Dupleku (MUV št. 24/2004) – grafična priloga št. 4 Ureditvena situacija, s prikazom območja sprememb in dopolnitev

4 Ureditvena situacija	M 1:1000
6 Urbanistični pogoji	M 1:1000
7 Prometna ureditev	M 1:1000
8 Situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez	M 1:1000
9 Tehnični elementi za zakoličenje objektov	M 1:1000
10 Tehnični elementi za zakoličenje komunalnih naprav	M 1:1000

Spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta vsebujejo:

A. TEKSTUALNI DEL

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Ureditvenem načrtu za center v Spodnjem Dupleku
- Obrazložitev sprememb in dopolnitev

B. GRAFIČNE PRILOGE

1. izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Maribor za območje Občine Duplek	1:5.000
2. Ureditveni načrt za Center Spodnji Duplek z območjem sprememb in dopolnitev	1:1.000
2. območje obdelave z obstoječim parcelnim stanjem	1:1.000
3. prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1:4.000
4. ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji	1:1.000
5. prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	1:1.000
6. prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave	1:1.000
7. prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	1:1.000
8. načrt parcelacije	1:1.000

## II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

### 3. člen

Območje leži v naselju Sp. Duplek jugozahodno od regionalne ceste R3-710 (Maribor - Vurberk - Ptuj) in zahodno od Žitečkega potoka.

Velikost območja je približno 4,25 ha.

Območje ureditvenega načrta sestavljajo naslednje parcele:

352/2, 352/3, 352/4, 354/1, 354/2, 354/4, 354/5, 354/6, 354/7, 354/8, 354/9, 354/10, 354/11, 354/12, 354/13, 354/14, 354/15, 354/16, 354/17, 354/18, 354/19, 353/1, 353/2, 353/4, 353/5, 353/6, 353/7, 353/8, 353/9, 353/10, 963/25, 963/23, del 963/24 in del 963/26, vse k.o. Spodnji Duplek.

Ureditveno območje sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta obsega parcele ali dele parcel: 353/2, 353/10, vse k.o. Spodnji Duplek.

Ureditveno območje sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta obsega parcele ali dele parcel: 352/4, 353/1, 353/2, 353/4, 353/9, 353/10 del, 354/1, 354/13 del, 963/24 del, 963/23 del, 392/1, 750, 754, vse k.o. Spodnji Duplek.

**Območje sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta za center Spodnji Duplek (v nadaljevanju: ureditveni načrt) zavzema zemljišča s parcelnimi številkami 353/23, 354/11, 354/20, 354/21, 354/25, 354/27, 254/9 in 254/10, vse k.o. Spodnji Duplek.**



### III. FUNKCIJA OBMOČJA

#### 4. člen

Območje je namenjeno površinam za stanovanja in poslovno trgovske dejavnosti.

Ureditveni načrt za obravnavano območje predvideva naslednje funkcije:

- stanovanjsko,
- poslovno,
- oskrbno in storitveno,
- kulturno in
- športno - rekreacijsko.

### IV. URBANISTIČNI POGOJI IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE OBJEKTOV

#### 5. člen

Grafične priloge ureditvenega načrta prikazujejo:

- razporeditev predvidenih objektov in odprtih površin,
- namembnost objektov in odprtih prostorov,
- maksimalne horizontalne in vertikalne gabarite predvidenih objektov in površine odprtih prostorov,
- smeri dostopov in dovozov,
- usmeritve za oblikovanje novih objektov,
- ureditev utrjenih in zelenih površin.

#### 6. člen

Rušitve:

- Za rušenje je predviden objekt večnamenske dvorane, ki stoji na parc. št. 354/5, k.o. Sp. Duplek.

#### 7. člen

### FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI

Horizontalni gabariti objektov in ureditev so razvidni iz grafičnih prilog: "Ureditvena situacija", "Urbanistični pogoji" in "Prometna ureditev", vertikalni gabariti pa so prikazani v grafični prilogi "Ureditvena situacija" in prilogi "Karakteristični vzdolžni in prečni prerez".

Pomen regulacijskih elementov iz grafične priloge št. 7 "Urbanistični pogoji":

- dopustna gradbena površina je maksimalni horizontalni gabarit objekta;
- gradbena linija je linija, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad;
- gradbena meja je linija, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
- omejitev vertikalnega gabarita po namembnosti ali višini je mesto višinske spremembe oziroma spremembe namembnosti v primeru enovitega objekta;
- vhod je označena smer glavnega dostopa do objekta.

#### Objekt A - večnamenski objekt

- Etažnost: P + 1
- Tlorisni gabariti: V okviru gradbenih mej in gradbenih linij.
- Parkiranje: Ob cesti.
- Streha: Naklon do 35°.

#### Objekti B - individualne stanovanjske hiše

- Etažnost: P + M
- Tlorisni gabariti: V okviru gradbenih mej in gradbenih linij.
- Parkiranje: V objektu ali na lastni parceli.

#### Sklopi objektov C, D in F - bloki

- Namembnost: V pritličju objektov je dovoljena gradnja poslovne dejavnosti, manjših trgovin in mirne storitvene dejavnosti V nadstropju in mansardi so stanovanja ali poslovne dejavnosti. Vhodi v stanovanja morajo biti ločeni od vhodov v poslovne prostore.
- Etažnost: P + 1 + M (Osrednji del objektov je lahko tudi nižji).
- Parkiranje: Je predvideno ob notranji cesti, oziroma zunanjih površinah in v garaži objekta.
- Na željo investitorja so lahko garaže tudi v kletni etaži.

#### Objekti D- trgovsko poslovni objekt

- Namembnost: Objekt je v pritličju trgovski, v nadstropju je predvidena večnamenska dvorana, objekt bo funkcionalno povezan z obstoječim objektom H
- Etažnost: P, P+1
- Tlorisni gabariti: V okviru gradbenih mej in gradbenih linij
- Parkiranje: Obiskovalci in stanovalci na parkirišču na vzhodni in zahodni strani objekta.

#### Objekti E - stanovanjski objekti

- Etažnost: K + P + 4 + M
- Tlorisni gabariti: V okviru gradbenih mej in gradbenih linij.
- Parkiranje: Ob prometnicah in v garaži objekta.

#### ~~Objekt G – poslovni objekt~~

- ~~— Namembnost: Objekt je poslovni, v pritličju je dovoljena gradnja trgovskih in storitvenih lokalov.~~
- ~~— Etažnost: P + M~~
- ~~— Tlorisni gabariti: V okviru gradbenih mej in gradbenih linij.~~
- ~~— Parkiranje: Na južni strani objekta ob dostopni cesti.~~

#### Objekt G – stanovanjsko poslovni objekt

- Namembnost: Objekt je stanovanjsko poslovna;
- Etažnost: K+P+3+M;
- Tlorisni gabariti: V okviru gradbenih mej in gradbenih linij;
- Parkiranje: v podzemni garaži.

#### Objekt H - trgovski objekt

- Namembnost: Objekt je v pritličju trgovski, v nadstropju so predvidena stanovanja.
- Etažnost: P, P + 1
- Tlorisni gabariti: V okviru gradbenih mej in gradbenih linij
- Parkiranje: Obiskovalci in stanovalci na parkirišču na vzhodni in zahodni strani objekta.

## Obstoječi objekti

- Obstoječi objekti se lahko prenavljajo v okviru gradbenih mej. Dovoljene so nadzidave objektov do etažnosti P + 1 + M.

## Fasade

- Fasade so svetlih zemeljskih tonov, nekatere površine so lahko vertikalno **ali horizontalno** opažene z lesom. Poudarjeno morajo biti oblikovane pročelne fasade, na katerih je obvezna uporaba visoko kvalitetnih materialov.

## Strehe

- Strehe morajo biti praviloma v naklonu do 35°, razen nad sestavljenimi tlorisi, kjer so možne tudi več - slemenske in več - kapne strehe. Dvokapne strehe morajo biti oblikovane simetrično. Sleme mora potekati v smeri daljše stranice. Kritina mora biti na vseh objektih temnih barv. Odpiranje strešin je dopustno v obliki frčad, pri čemer morajo strešine imeti enak naklon kot osnovni objekt. Celotna širina frčad na strehi ali strešnih oken ne sme presegati ene tretjine dolžine strehe. **Nad trgovskimi in poslovnimi objekti so dovoljene ravne strehe.**

## Kleti

- Po predhodno pridobljenih geotehničnih soglasjih so dovoljene tudi vkopane ali pol - vkopane kleti. Pol - vkopane kleti lahko gledajo 1,5 m iz zemlje. Pri poslovno stanovanjskih in poslovnih objektih so dovoljene samo popolnoma vkopane kleti.

## Dostopi

- Do vseh objektov morajo biti zagotovljeni dostopi z najbližje javne poti oziroma tako kot je označeno v grafičnih prilogah. Pri ureditvi dostopov se ne smejo poslabšati prometno - varnostne razmere ter dostopnost za kolesarje in funkcionalno ovirane osebe.  
- Dostopi do objektov morajo biti projektirani brez ovir. Pri nivojskih razlikah terena mora biti poleg stopnic izvedena tudi položna klančina.

## Ograje

- Ograje ne smejo presegati višine 2,0 m. Oblikovanje ograj se mora zgledovati po tradicionalnih primerih ograjevanja parcel s krajevno značilnimi vertikalnimi ali horizontalnimi naravnimi gradivi.  
- Dopustna je izvedba ograj z živimi mejami in žičnim jedrom (primerne avtohtone drevesne oziroma grmovne vrste).  
- Izgradnja ograj ne sme preprečiti izvedbe prometnic s predpisanim uličnim profilom oziroma mora biti njihova višina usklajena s prometno - varnostnimi predpisi glede zahtevanih preglednih kotov vožnje.

## Ulična oprema

- Ulična oprema (napisi, oznake, luči, klopi, smetnjaki ipd.) mora biti postavljena tako, da ne ovira funkcionalno oviranih oseb, zastira značilnih pogledov ter ne ovira dostopa za interventna vozila in vzdrževalce infrastrukturnih objektov in naprav.  
- Napisi in reklame ne smejo biti postavljeni nad slemenom hiš. **Reklame so lahko postavljene višje pri ravnih strehah, vendar ne smejo presegati višinskih gabaritov okoliških stavb.**  
- Napisi, nadstrešnice in izvesne table morajo biti najmanj 2,5 m nad pločnikom.  
- Postavitev ulične opreme ne sme preprečiti izvedbe prometnic s predpisanim uličnim profilom oziroma mora biti njihova višina in pozicija usklajena s prometno - varstvenimi predpisi glede zahtevanih preglednih kotov vožnje.

Tabela 1: Normativi za določanje potrebnih odprtih površin za stanovalce in izračunane potrebne

površine

Starostna stopnja

m<sup>2</sup>/prebivalca igralne površine

Potrebne površine v m<sup>2</sup>

do 3 let

0,15

95

3 - 6 let

0,50

318

6 - 12 let

0,50

318

Vsa nadaljnja ureditev odprtega prostora, izbira igral po starostnih stopnjah, izbira opreme in rastlinskih vrst je stvar projektne dokumentacije, ki pa mora upoštevati osnovni koncept, prikazan v ureditveni situaciji z zasnovo zelenih površin.

## V. POGOJI ZA UREJANJE PROMETA

### 8. člen

Cestno omrežje

Območje urejanja se bo na cestno omrežje navezovalo preko obstoječega priključka na regionalno cesto R3-710 Maribor - Vurberk - Ptuj.

Cestno omrežje je treba dograditi z naslednjimi cestami oz. cestnimi odseki:

- cesta B - dograditi je treba že obstoječi cestni odsek v obliko zanke, cesta se v dveh križiščih priključuje na obstoječo osrednjo cesto A;

- cesta C - izgraditi je treba cestni odsek vzporedno z objektom G, ki se priključuje na osrednjo cesto A;

~~-cesta D - izgraditi je treba cestni odsek z avtobusnim postajališčem, ki se priključuje na osrednjo cesto A in v polnem T križišču na regionalno cesto.~~

- enoetažne ali več etažne podzemne garaže pod sklopi objektov E, F in G.

Kot del cestnega omrežja so načrtovane tudi dovozne ceste do parkirišč in do podzemnih garaž (rampe).

V območju obravnave je prednostna osrednja cesta, to je cesta A, le-ta pa se podrejeno priključuje na regionalno cesto. Načrtovane ceste funkcionirajo kot parkirne ulice in se uredijo kot dvosmerne in dvopasovne, z izjemo ceste D, ki je enosmerna.

Hitrost v celotnem območju naj bo 30 km/h (območje omejene hitrosti).

Višinski poteki rekonstruiranih cest in novogradenj je treba prilagajati izgrajenim cestam in cestnim priključkom. Niveleta odsekov novih cest se definira s koto priključitve na obstoječo cesto. V območju križišč je treba zagotoviti preglednost (pregledni trikotnik).

Znotraj območja urejanja je prepovedan promet za tovorna vozila, razen za dostavo.

## Mirujoči promet

Za parkiranje osebnih vozil so načrtovana:

- zunanja parkirišča: pri objektu H, D in pri zdravstvenem domu,
- parkirni pasovi ob voziščih cest A, B in C,
- dve eno - etažni podzemni garaži pod sklopi objektov E in F.

Podzemni garaži načrtovani pod gradbenimi mejami objektov sta po potrebi lahko tudi večji.

Parkirne površine morajo imeti 5% parkirnih mest, vendar najmanj eno, namenjenih vozilom oseb z invalidnimi vozički.

## Dostava in intervencija

Poti za intervencijska vozila (rešilna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so speljane z vozišča, kjer to ni možno pa s ploščadi (čez spuščeni robnik). Intervencijske poti morajo biti utrjene, ureditve zelenih površin pa ne smejo ovirati interventnih voženj.

Dostavne poti so prav tako speljane z vozišča in preko ploščadi. Dostavna pot preko ploščadi se lahko s talno ureditvijo loči od ureditve ostale ploščadi.

## Peš in kolesarski promet

Mrežo peš poti sestavljajo pločniki, dopolnjuje jih sistem vzdolžnih in prečnih peš povezav ter večje ploščadi znotraj sklopov zazidav. Vse površine namenjene pešcem morajo biti urejene tako, da omogočajo neovirano gibanje invalidom.

Kolesarji se v severnem delu osrednje ceste vodijo po kolesarski stezi, drugje v območju obravnave pa po vozišču, ploščadih in poteh. Ob vseh objektih je treba urediti odstavnna mesta za kolesa. Njihovo število je treba določiti glede na vrsto in obseg dejavnosti.

## Javni potniški promet

Postajališče za medkrajevni in primestni avtobusni potniški promet z dvema stojnima mestoma je treba zgraditi ob cesti D. Postajališče funkcionira za obe smeri voženj avtobusov (proti Mariboru in proti Vurberku).

### 9. člen

#### Splošno

Za predvideno infrastrukturo je treba naročiti projektno dokumentacijo. Rezervirati je treba trase za vse zemeljske komunalne in energetske vode, pri čemer je treba upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike, zahteve upravljavcev, vsa zakonska določila predpisov o sanitarnem, higienskem in požarnem varstvu.

Upoštevati je treba tudi predpisani medsebojni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša: minimalni vertikalni odmik 0.5 m, minimalni horizontalni odmik 3.0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod primerno zaščititi (glineni naboj).

Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav je razviden iz grafične priloge št. 8 "Situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez".

#### Vodooskrba

Za priključitev objektov na vodovodno omrežje je treba zgraditi vodovodne cevovode v predvidenih prometnicah, minimalne dimenzije DN 100, ki se krožno navežejo na obstoječ vodovodni cevovod PEHD DN 110.

Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Po istem pravilniku je treba zagotoviti tudi požarno varnost z razmestitvijo ustreznega števila hidrantov. Hidranti naj bodo podtalni **ali nadtalni**, ločeni od prometnih površin tako, da so dostopni ob vsakem času.

#### Odvajanje onesnaženih voda

Za predvidene objekte je treba dograditi kanalizacijo mešanega sistema in jo dimenzionirati glede na predvideno zazidavo. Za odvodnjo komunalnih odpadnih vod naj se načrtuje vodotesno kanalizacijsko omrežje z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje in na pravkar zgrajen kolektor ob Žitečkem potoku s končno dispozicijo odplak na lokalni čistilni napravi. Izgradnja in ureditev predvidenega centra naselja Sp. Duplek naj se uskladi z obratovanjem pravkar izgrajenega povezovalnega kanala in lokalne čistilne naprave.

Padavinske vode, ki ne bodo obremenjene z vodi škodljivimi snovmi, naj se speljejo preko peskolovov v ponikovalnice ali v vodotok - Žitečki potok.

Padavinske vode iz manipulativnih površin in parkirnih površin je treba speljati preko peskolovov in lovilcev olj v mešan kanalizacijski sistem. V kolikor bo kakovost vod primerna za izpust v vodotok, se lahko speljejo v Žitečki potok.

## Vodnogospodarske ureditve

Območje gradnje leži v poplavnem območju Žitečkega potoka in reke Drave.

Zaradi poplavne ogroženosti območja naj se objekti praviloma načrtujejo brez kleti. V primeru izvedbe kleti je treba poskrbeti za ustrezno poplavno varnost in protipolavno izvedbo le teh.

Vsi objekti morajo biti skladno z Zakonom o vodah od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba projektirane brežine Žitečkega potoka odmaknjeni vsaj 5 m.

## Elektrooskrba in javna razsvetljava

Investitorji oziroma projektanti predvidenih objektov dovoznih poti in komunalne ureditve se morajo seznaniti s točnimi lokacijami obstoječih elektroenergetskih vodov. Podatke si morajo pridobiti na Elektro Maribor d.d., PE Elektro Maribor okolica. Na mestih približevanj oz. eventualnih križanj predvidenih objektov je treba upoštevati pogoje soglasodajalca Elektro Maribor d.d..

Napajanje predvidenih objektov bo izvedeno iz dveh transformatorskih postaj:

- predvideni objekti ureditvenega načrta B, C in D bodo napajani iz obstoječe transformatorske postaje TP Duplek poslovni center, za kar bo treba:
- zgraditi ustrezen nizkonapetostni razvod od transformatorske postaje do predvidenih objektov,
- pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za izgradnjo nizkonapetostnega razvoda,
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, preko katerih bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov;
- ostali predvideni objekti ureditvenega načrta (A, E, G, F) bodo napajani iz nove transformatorske postaje, z lokacijo razvidno iz karte št. 8, za kar bo treba:
- zgraditi novo transformatorsko postajo ustrezne moči,
- vključiti novo transformatorsko postajo v 20 kV omrežje,
- zgraditi ustrezen nizkonapetostni razvod od nove transformatorske postaje do predvidenih objektov,
- pridobiti zemljišče za novo transformatorsko postajo,
- pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za novo transformatorsko postajo, za -njeno vključitev v srednje - napetostno omrežje in za izgradnjo nizkonapetostnega razvoda,
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov in služnostne pogodbe za dovozno pot do nove transformatorske postaje.

V skladu z Energetskim zakonom si bodo morali investitorji pred izdajo gradbenih dovoljenj pridobiti soglasja za priključitev predvidenih posameznih objektov, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev posameznega objekta na distribucijsko omrežje.

Parkirišča in dovozne poti morajo biti osvetljene s primernimi svetilkami. Napajanje bo izvedeno iz obstoječe in predvidene TP preko omrežja javne razsvetljave, ki naj poteka v isti trasi kot nizkonapetostno omrežje.

## TK in CATV omrežje

Obstoječo TK kanalizacijo, ki prečka lokacijo predvidenega objekta, bo treba na odseku, ki je razviden v grafični prilogi karta št. 8, prestaviti in prilagoditi zazidavi. Pred izvajanjem del je treba TK inštalacije na terenu zakoličiti.

Za priključitev uporabnikov na telekomunikacijsko omrežje je treba dograditi kanalizacijsko in kabelsko omrežje ter kabelske priključke do posameznih objektov. Načrtovani objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet obstoječe telefonske centrale Sp. Duplek, za kar je treba naročiti ustrezen projekt priključitve pri pristojni gospodarski družbi.

Na obravnavanem območju ni CATV omrežja. Vzporedno z izgradnjo sekundarnega TK omrežja bi bilo smiselno položiti tudi CATV kable.

## Ogrevanje

Ogrevanje objektov naj se načrtuje na utekočinjen naftni plin **ali drug sprejemljiv energent glede na poplavno ogroženost območja**. Uporaba energenta lahko kurilno olje na tej lokaciji ni primerna zaradi poplavne ogroženosti območja.

Celotni sistem oskrbe objektov z utekočinjenim naftnim plinom iz rezervoarjev mora biti zgrajen v skladu z ustreznimi predpisi o gradnji objektov za uporabo UNP.

## Odstranjevanje odpadkov

Komunalne odpadke je treba zbirati, deponirati in odvažati v skladu z veljavnim odlokom o načinu opravljanja gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki.

Morebitne posebne odpadke je treba zbirati ločeno in jih odvažati na za to določeno deponijo ali v predelavo.

Na javnih površinah je treba zagotoviti zadostno količino košev za odpadke.

~~Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine« ter nov člen »kulturna dediščina«, ki se glasi:~~

~~»Potrebno je izvesti predhodne arheološke raziskave, da se pridobijo informacije, potrebne za vrednotenje dediščine, natančneje določijo ukrepi varstva dediščine ali dediščina pred posegi nadzorovano odstrani. Predhodne arheološke raziskave obsegajo na območju, ki ni registrirano arheološko najdišče, predvsem:~~

~~— izvedbo ustreznih predhodnih predizkopavalnih arheoloških raziskav na obravnavanem območju, na osnovi katerih so lahko naknadno določeni in posredovani natančnejši pogoji za varstvo;~~

~~— izvedbo zaščitnih izkopavanj arheoloških najdišč, vključno z vsemi poizkopavalnimi postopki;~~  
~~— v primeru odkritja najdb izjemnega pomena se lahko zahteva sprememba izvedbenega projekta in prezentacijo ostalim na mestu odkritja (in situ);~~

~~— stalen arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli na celotnem obravnavanem območju.~~



## VII. POGOJI IZVEDBE UREDITVENEGA NAČRTA ZA PREPREČEVANJE NEGATIVNIH VPLIVOV NA OKOLJE

### 10. člen

#### Varstvo voda

Vsi posegi v prostoru so dovoljeni, če v prostoru ne povzročajo večjih motenj, kot je dovoljeno s predpisi, vendar:

- pri gradnji naj 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 spuščati v podtalje - z njimi je potrebno ravnati v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- odvodnjavanje vod iz vseh utrjenih površin mora biti urejeno tako, da ni možno neposredno odtekanje vode v podtalje oz. v potok, ampak jih je potrebno predhodno očistiti preko peskolovov in lovilcev olj;
- zgraditi je treba vodotesno kanalizacijo, ki se priključi na javni kanalizacijski sistem, kateri se zaključi v lokalni čistilni napravi.

Območje obravnave se nahaja na poplavnem območju. Investitorji morajo ob načrtovanju objektov in še posebej kleti na poplavnem območju predvideti vse ukrepe, da v primeru poplave ne bi prišlo do škodljivih vplivov na vode in vodni režim, da se ne bi poslabšala poplavna varnost območja in da ne bi prišlo do drugih škodljivih vplivov na okolje.

**Za celotno občino je bila izdelana Hidrološko-hidravlična študija, št. 3377/12, marec 2013, ki jo je izdelal VGB d.o.o., v kateri so opredeljeni omilitveni ukrepi za zaščito pred poplavami.**

### 11. člen

#### Varstvo zraka

Po Odloku o varstvu zraka na območju Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/92), leži obravnavano območje v III. območju onesnaženosti zraka.

V izogib kakršnekoli povečanju onesnaženosti zraka je za ogrevanje predvideti utekočinjen naftni plin. **Dovoljena je uporaba drugih energentov, v kolikor so emisije znotraj dopustnih.**

### 12. člen

#### Varstvo pred hrupom

V skladu z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju, je treba v območju urejanja zagotoviti pogoje za območje III. stopnje varstva pred hrupom.

### 13. člen

#### Varstvo pred požarom

**Požarno varnost je treba zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom.**

-

**Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je potrebno upoštevati:**

— **Pravilnik o požarnovarstvenih zahtevah, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi izvedbenega**

- ~~akta, pri projektiranju, gradnji, rekonstrukciji in vzdrževanju objektov,~~
- ~~—Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov,~~
- ~~—SIS DIN 14090—Površine za gasilce ob zgradbah in~~
- ~~—Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.~~

Požarno varnost je treba zagotoviti skladno s predpisi s področja varstva pred požarom. Zagotoviti je treba potrebne odmike od meje parcele in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve, vire vode za gašenje ter neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila.

Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

Po Pravilniku o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov je potrebno zagotoviti v vodovodnem omrežju 10 litrov vode v sekundi (prednost imajo podzemni hidranti).

Dovodne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 80 kN.

Pogoji za odmike med stavbami se izdajajo na podlagi smernic SZPV ~~204/99~~, 204/2010, ki jih je izdalo Slovensko združenje za požarno varnost (Požar - strokovna revija za varstvo pred požari, 2/99) ali tujih predpisov. Potrebne odmike se lahko določi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo.

Treba je zagotoviti tudi potrebne površine za gasilce ob zgradbah (SIS DIN 14090, julij 1999): dostopne poti za gasilce, dovodne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

## VIII. ETAPNOST IZVAJANJA IN TOLERANCE V UREDITVENEM NAČRTU

### 14. člen

#### ETAPNOST

Pogoj za izvedbo ureditvenega načrta je izvedba komunalne in energetske infrastrukture ter cestnega omrežja.

Preostale načrtovane posege je možno izvajati v več fazah, ki so med seboj časovno neodvisne. Do izgradnje predvidenih objektov je zemljišče možno uporabljati za potrebe parkiranja. Potrebno ga je primerno urediti.

## 15. člen

### TOLERANCE

Tolerance glede oblikovanja objektov

Tolerance so možne v skladu s pogoji, ki so prikazani v grafičnih prilogah 1 "Ureditvena situacija" in "Urbanistični pogoji".

Za objekte z oznako C, D, F, in G je dovoljeno povečanje vertikalnega gabarita za eno etažo, vendar je potrebno v projektni dokumentaciji uskladiti potrebno število parkirnih mest.

Tolerance so dovoljene pri gradbenih mejah in sicer 0,5 m.

V uličnem nizu, kjer je več stavb je določena tudi gradbena linija. Višja nadstropja lahko s svojo maso segajo preko gradbene linije do 1,5 metra.

Tehnični elementi za zakoličenje objektov se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu natančneje določijo v izrisu iz ureditvenega načrta v skladu z določili tega odloka.

Tolerance glede infrastrukturnih ureditev

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez), določenih s tem ureditvenim načrtom, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih, hidroloških, geoloških, vodnogospodarskih, lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega, 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.

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

## IX. KONČNE DOLOČBE

### 16. člen

Ureditveni načrt je stalno na vpogled na sedežu Občine Duplek.

### 17. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o zazidalnem načrtu za center v Sp. Dupleku (Medobčinski uradni vestnik, št. 19/88), ki se nanašajo na območje obdelave tega ureditvenega načrta.

### 18. člen

Spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta za center v Spodnjem Dupleku so stalno na vpogled pri Občinski upravi Občine Duplek.

### 19. člen

**Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.**

## **OBRAZLOŽITEV ODLOKA**

### **Območje obdelave**

Območje sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta za center Spodnji Duplek (v nadaljevanju: ureditveni načrt) zavzema zemljišča s parcelnimi številkami 353/23, 354/11, 354/20, 354/21, 354/25, 354/27, 254/9 in 254/10, vse k.o. Spodnji Duplek. Velikost območja je 7.408,94 m<sup>2</sup>.

Na območju je že realiziran trgovsko-stanovanjski objekt s parkirnimi površinami na parcelah 254/9 in 254/10, k.o. Spodnji Duplek.

### **Ocena stanja**

Na območju sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta za center Spodnji Duplek veljajo spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Maribor za območje občine Duplek v letu 2004 (MUV, št. 19/04, 21/04, 9/08, 13/09, 17/11). Predmet spremembe in dopolnitve je Odlok o ureditvenem načrtu za center Spodnjem Dupleku (MUV, št. 24/04, 35/2007, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/2009).

Predmetno območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Namembnost obravnavanega območja je stanovanjska, poslovna, storitvena, kulturna in športno rekreacijska.

### **Razlogi za pripravo prostorskega akta in predmet spremembe zazidalnega načrta**

Razlog za pripravo sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta je investicijska namera podjetja Jagros d.o.o., da na lastnem zemljišču razširi obstoječ trgovski objekt.

## 1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, VKLJUČNO S PROGRAMOM DEJAVNOSTI, IN REŠITEV GLEDE UMEŠČENJA NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

### Programska izhodišča

Območje sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta za center Spodnji Duplek (v nadaljevanju: območje) je locirano znotraj ureditvenega območja naselja. Obravnavano območje v planski dokumentaciji predstavlja center naselja s terciarnimi in kvartarnimi dejavnostmi, zraven katerih so predvidene še spremljajoče obrtno-proizvodne, stanovanjske, rekreativne in druge dejavnosti. Obstoječi objekti znotraj območja ureditvenega načrta so pretežno poslovno-stanovanjski. Namembnost območja se s spremembo ureditvenega načrta ne bo spreminjala.

V obstoječem ureditvenem načrtu je na območju sprememb in dopolnitev predvidena izgradnja stanovanjskega bloka (območje D), zazidane površine cca 1.000m<sup>2</sup>, etažnosti P+1+M in že izgrajen trgovsko-stanovanjski objekt (območje H).

### Zasnova – prostorska ureditev

Predvidena prostorska ureditev dopolnjuje obstoječo zazidavo. Predvidena je prizidava trgovskega centra, izgradnja večnamenske dvorane in ureditev manipulacijskih površin:

- Prizidava trgovskega centra pritličje – trgovina z živili, tehniko, tekstilom, skladišča za tehniko in gradbeni material, v pritličju predvidene prizidave, tlorisne površine cca 1.800m<sup>2</sup> (površine znotraj gradbenih linij in mej)
- Prizidava trgovskega centra nadstropje – večnamenska dvorana za potrebe društev, v nadstropju predvidene prizidave, tlorisne površine cca 400m<sup>2</sup>
- Ureditev novih parkirnih in manipulacijskih površin v skupni velikosti cca 2.270m<sup>2</sup>
- Ureditev zelenih in utrjenih površin za pešce v skupni velikosti cca 260m<sup>2</sup>, od tega cca 50m<sup>2</sup> utrjenih površin za pešce na S delu območja, na meji med obstoječim stanovanjskim blokom in predvidenimi parkirišči.

Prizidan objekt se drži gradbene linije obstoječega stanovanjskega objekta severno od območja obdelave, tako da objekta skupaj tvorita ulično linijo. Ostali gabariti objekta so omejeni z gradbeno mejo in so lahko manjši od prikazane. Tlakovan pas med parkirišči in stanovanjskim blokom v širini 1m je predviden za peš promet. Ostale zelene površine bodo zatravljene in na robu nove ureditve zasajene z avtohtono drevesno vegetacijo.

Predvidena sprememba ureditvenega načrta ne bo imela večjih vplivov na okolje glede na obstoječ ureditveni načrt, saj bo predvidena izraba območja manjša od predvidene v osnovnem ureditvenem načrtu.

## 2. OPIS ZASNOVE NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA TER NJIHOVIH ZMOGLJIVOSTI

### Infrastruktura:

Komunalna infrastruktura se že nahaja na ali ob območju, obstoječi objekti so priključeni na elektro in telekomunikacijsko omrežje, vodovod, kanalizacijo in imajo urejene dostope do javne ceste. Odvajanje meteornih vod je predvideno s ponikanjem odpadnih vod na lastnih parcelah.

Predvidena priključna moč za odjemno mesto trgovskega centra je 80kW. Predvideno je novo odjemno mesto za večnamensko dvorano. Obstoječ priključek bo zadoščal za potrebe novogradnje.

### Odpadki

Na območju sprememb in dopolnitev je predvideno zbiranje komunalnih odpadkov na posameznih zemljiščih. Odvoz odpadkov bo organiziran skladno z občinskimi pravili.

### Prometna ureditev

Obstoječ objekt že ima zgrajena dva priključka z javne poti 583471 na JZ območja za parkiranje osebnih avtomobilov in za dostavo. Obstoječa priključka ostajata nespremenjena. Obstoječa parkirna mesta se ne bodo spreminjala.

Predvidena je izgradnja treh novih priključkov na občinske javne poti:

- 1 x skupinski priključek za parkirišča za osebna vozila za stanovalce obstoječega objekta, 1x priključek za dostavo, oba z javne poti 583471,
- 1 x priključek za novo parkirišče za trgovino z javne poti 581711.

Predvidena je izgradnja novih parkirišč za potrebe stanovalcev ob obstoječem bloku na S delu območja. Na V območja je predvidena izgradnja novih parkirišč in prostora za dostavo za potrebe trgovskega centra. Skupno število novih predvidenih parkirnih mest je 48.

### **3. REŠITVE ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

#### **Kulturna dediščina**

Na območju ni evidentiranih enot kulturne dediščine.

#### **Varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave**

Območje se nahaja znotraj EPO Drava – spodnja in znotraj Krajinkega parka Drava. Območje se nahaja znotraj območja zelo redkih poplav in glede na karte poplavne ogroženosti v razredu velike poplavne ogroženosti.

#### **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

Preko predvidenega in obstoječega prometnega omrežja je omogočen dostop intervencijskim vozilom. Zunanje hidrantno omrežje je izvedeno. Območje se nahaja znotraj območja zelo redkih poplav in glede na karte poplavne ogroženosti v razredu velike poplavne ogroženosti. Na območju ni ostalih nevarnosti. Za celotno občino je bila izdelana Hidrološko-hidravlična študija, št. 3377/12, marec 2013, ki jo je izdelal VGB d.o.o., v kateri so opredeljeni omilitveni ukrepi za zaščito pred poplavami.

### **4. NOSILCI UREJANJA PROSTORA**

Nosilci urejanja prostora, ki podajo smernice za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta, k usklajenem predlogu pa mnenja, so:

1. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Agencija RS za okolje, urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Donava, Oddelek za porečje Drave, Krekova 17, Maribor – za področje voda
2. Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direktorat za energijo, Langusova ulica 4, Ljubljana
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana – za področje obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
4. Zavod RS za varstvo narave, Pobreška cesta 20a, 2000 Maribor - za področje varstva narave
5. Elektro Maribor d.d., Vetrinjska 23, 2000 Maribor - za področje oskrbe z električno energijo
6. Telekom Slovenije d.d., Titova cesta 38, 2000 Maribor – za področje fiksne telefonije
7. Mariborski vodovod d.d., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor – za področje oskrbe z vodo
8. Nigrad javno komunalno podjetje d.d. Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor – za področje odvajanja odpadnih voda
9. Občina Duplek, Cesta 4. julija 106, 2241 Spodnji Duplek – za področje cest
10. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO, Dunajska cesta 22, Ljubljana – sodeluje v postopku kot organ, ki skladno z zakonodajo odloča, ali je za prostorski akt potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

V postopku priprave sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta sprejetih v letu 2009 je bila pridobljena odločba, da ni potrebno izvesti CPVO, št. 35409-143/2008 z dne 30.5.2008.

### **5. ANALIZA SMERNIC**

Vsi pogoji in usmeritve iz smernic so smiselno vključene v dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta za center Spodnji Duplek.



## B. GRAFIČNI DEL

1.	izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Maribor za območje Občine Duplek	1:5.000
2.	Ureditveni načrt za Center Spodnji Duplek z območjem sprememb in dopolnitev	1:1.000
2.	območje obdelave z obstoječim parcelnim stanjem	1:1.000
3.	prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1:4.000
4.	ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji	1:1.000
5.	prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	1:1.000
6.	prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave	1:1.000
7.	prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	1:1.000
8.	načrt parcelacije	1:1.000

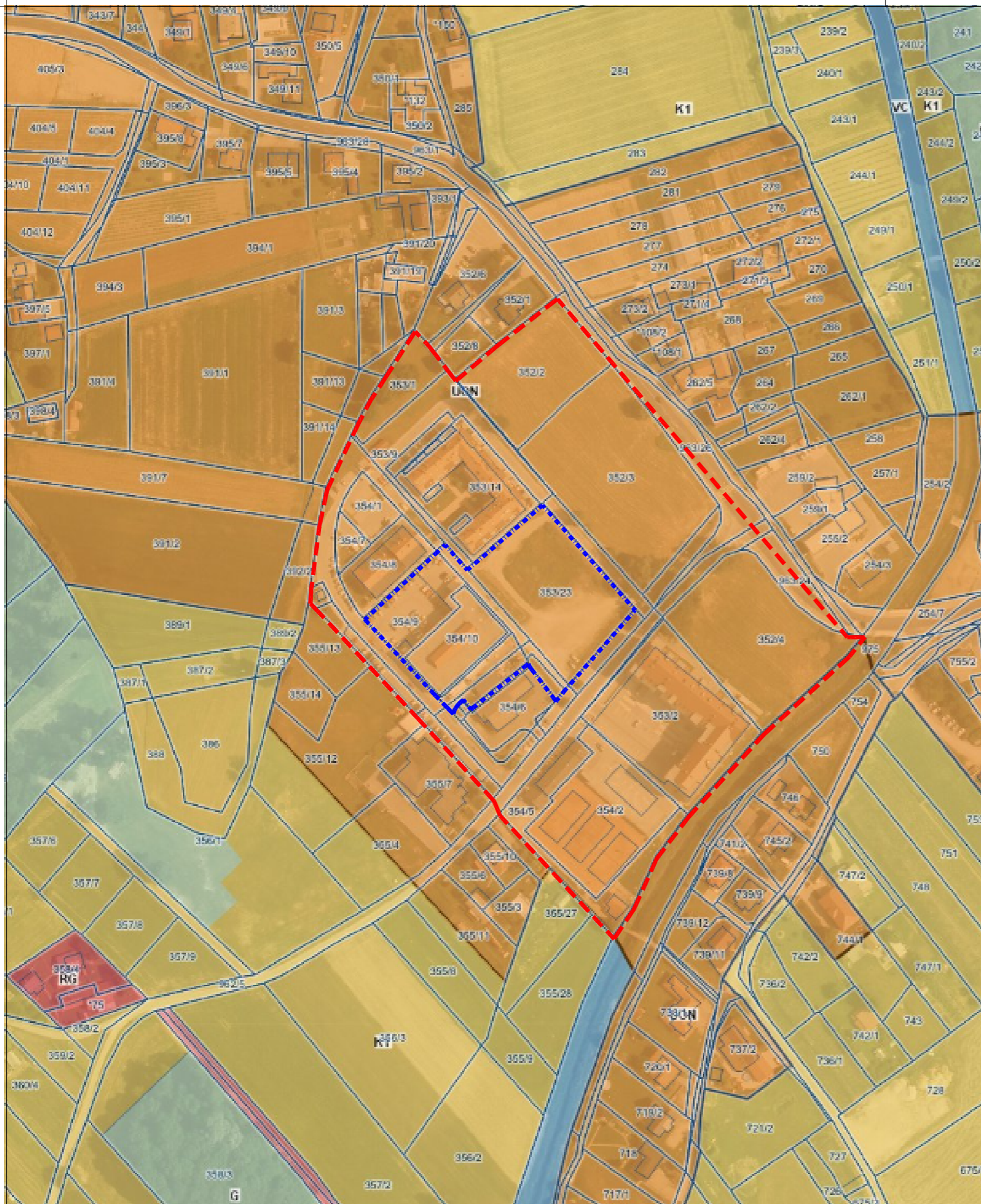
## **C PREJETE SMERNICE NOSILCEV UREJANJA OKOLJA**

1. RS ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Agencija republike Slovenije za okolje – Oddelek za porečje reke Drave  
Št.: 35001-230/2014-2  
Datum 20.5.2014
2. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor  
Št.: 4-III-387/4-O14/JS  
Datum: 19.5.2014
3. RS Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direktorat za energijo  
Št.: 350-5/2014-86  
Datum: 13.5.2014
4. RS ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje  
Št.: 350-72/2014-2-DGZR  
Datum: 24.4.2014
5. Mariborski vodovod, javno podjetje d.d.  
Št.: 214007170/III/4  
Datum: 8.5.2014
6. Nigrad, komunalno podjetje, d.d.  
Št.: 2014-UN-K-001  
Datum: 8.5.2014
7. Elektro Maribor  
Št.: 3901-13/2014-2  
Datum: 23.5.2014
8. Telekom Slovenije, Sektor za dostopna omrežja  
Št.: 22649-MB/501-IV  
Datum: 26.5.2014

### OSTALO:

1. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, sodeluje v postopku kot organ, ki skladno z zakonodajo odloča, ali je za prostorski akt potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje CPVO ni potreben  
Odločba št. 35409-94/2014/6  
Datum: 21.5.2014

IZSEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA IN SREDNJEROČNEGA  
PLANA OBČINE MARIBOR ZA OBMOČJE OBČINE DUPLEK



LEGENDA:

Namenska raba

- Najboljša kmetijska zemljišča
- Druga kmetijska zemljišča
- Območja gozdov
- Ureditvena območja naselij
- Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev
- Vodno zemljišče celinskih voda
- Območja prometne infrastrukture
- Območja za potrebe obrambe
- Območje za turizem, šport in rekreacijo
- UON  
oznaka

- MEJA OBMOČJA UREDITVENEGA NAČRTA
- MEJA OBMOČJA SPRMEMB IN DOPOLNITEV  
(OBMOČJE OBDELAVE)



**UMARH d.o.o.**

pripravljalec: OBČINA DUPLEK	načrt: <b>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA ZA CENTER SPODNJI DUPLEK</b>
investitor: JAGROS d.o.o.	risba: <b>IZSEK IZ PROST.SESTAVIN DOLG. IN SREDNJER.PLANA OBČINE MARIBOR ZA OBMOČJE OBČINE DUPLEK</b>
vodja projekta: MARJAN BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.	številka ZAPS: ZAPS A 0132
projektant: URŠKA BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.	št.projekta: 30/13
datum: SEPTEMBER 2014	faza: PREDLOG
merilo: 1 : 2000	list: <b>1</b>



## SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA ZA CENTER V SPODNJEM DUPLEKU

### UREDITVENA SITUACIJA

- LEGENDA:**
- območje obdelave
  - obstoječi objekti
  - stanovanjski objekti
  - poslovno stanovanjski objekti
  - večnamenski objekti
  - oznaka objekta
  - vhod v objekt
  - etažnost
  - transformatorska postaja
  - prostor za rezervoarje
  - tlakovane površine
  - zelene površine
  - drevesa
  - obstoječa športna igrišča
  - predvideno športno igrišče
  - otroško igrišče
  - prometne površine
  - podzemne garaže
  - spomenik
  - območje sprememb in dopolnitve

NAROČNIK: OBČINA DUPLEK  
 ŠTEVILKA D.N.: 7044  
 MERILO: 1:1000  
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.  
 DATUM IZDELAVE: JUNIJ 2009

## UREDITVEN NAČRT ZA CENTER SPODNJI DUPLEK Z OBMOČJEM SPREMEMB IN DOPOLNITEV

LEGENDA:  
 MEJA OBMOČJA OBDELAVE

**UMARH d.o.o.**

pripravljalec: OBČINA DUPLEK	načrt: <b>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA ZA CENTER SPODNJI DUPLEK</b>
investitor: JAGROS d.o.o.	risba: <b>UREDITVEN NAČRT ZA CENTER SPODNJI DUPLEK Z OBMOČJEM SPREMEMB IN DOPOLNITEV</b>
vodja projekta: MARJAN BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.	številka ZAPS: ZAPS A 0132
projektant: URŠKA BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.	risar:
št.projekta: 30/13	datum: SEPTEMBER 2014
faza: PREDLOG	merilo: 1:1000
list: 2	



## PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

LEGENDA:

----- MEJA OBMOČJA UREDITVENEGA NAČRTA

----- MEJA OBMOČJA SPRMEMB IN DOPOLNITEV (OBMOČJE OBDELAVE)

ŽITEČKI POTOK POMEMBNEJŠI ELEMENTI V PROSTORU

DVORJANE, PTUJ ▶ POVEZAVE S ŠIRŠIM OBMOČJEM

DRAVA ▼ ODDALJENI POUDKARI V PROSTORU



 **UMARH d.o.o.**

pripravljalet:  
OBČINA DUPEK

investitor:  
JAGROS d.o.o.

vodja projekta:  
MARJAN BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.

projektant:  
URŠKA BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.

št.projekta:  
30/13

datum:  
SEPTEMBER 2014

faza:  
PREDLOG

merilo:  
1 : 4000











list:  
**4**

načrt:  
**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE  
UREDITVENEGA NAČRTA ZA CENTER  
SPODNJI DUPEK**

risba:  
**PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S  
SOSEDNJIMI OBMOČJI**

# UREDITVENA SITUACIJA Z URBANISTIČNIMI POGOJI

## LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA
-  OBSTOJEČE STAVBE
-  PREDVIDENA PRIZIDAVA
-  ZELENE POVRŠINE
-  AVTOHTONA DREVESNA VEGETACIJA
-  TLAKOVANE NEPOVOZNE POVRŠINE
-  GRADBENA LINIJA
-  GRADBENA MEJA
-  VHODI V OBJEKTE
-  ETAŽNOST OBJEKTA



 **UMARH d.o.o.**

pripravljalec: <b>OBČINA DUPEK</b>	načrt: <b>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE                  UREDITVENEGA NAČRTA ZA CENTER                  SPODNJI DUPEK</b>
investitor: <b>JAGROS d.o.o.</b>	številka ZAPS: <b>ZAPS A 0132</b>
vodja projekta: <b>MARJAN BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.</b>	risba: <b>UREDITVENA SITUACIJA Z                  URBANISTIČNIMI POGOJI</b>
projektant: <b>URŠKA BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.</b>	

št.projekta: 30/13	datum: SEPTEMBER 2014	faza: PREDLOG	merilo: 1 : 1000	list: <b>5</b>
-----------------------	--------------------------	------------------	---------------------	-------------------

**PRIKAZ POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA NA JAVNO INFRASTRUKTURO  
TER GRAJENO JAVNO DOBRO**

**LEGENDA:**

- ⋯⋯⋯ MEJA OBMOČJA
  - OBSTOJEČE STAVBE
  - PREDVIDENA PRIZIDAVA
  - ZELENE POVRŠINE
  - AVTOHTONA DREVESNA VEGETACIJA
  - TLAKOVANE NEPOVOZNE POVRŠINE
- 
- |   |   |
|---|---|
| <p><b>ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> OBSTOJEČE EL. OMREŽJE</li> </ul> <p><b>VODOVODNO OMREŽJE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> OBSTOJEČE VODOVODNO OMREŽJE</li> </ul> <p><b>KANALIZACIJA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">—</span> OBSTOJEČA FEKALNA KANALIZACIJA</li> <li><span style="color: orange;">- - -</span> OBSTOJEČA MEŠANA KANALIZACIJA</li> </ul> | <p><b>TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> OBSTOJEČE TK OMREŽJE (ni podatkov)</li> </ul> <p><b>PROMET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> PRIKLJUČEK NA JAVNO CESTO</li> <li><span style="color: black;">- - -</span> JAVNA POT OZ. LOK. C.</li> <li> PARKIRIŠČA</li> </ul> |
|---|---|








pripravljalec: <b>OBČINA DUPEK</b>	načrt: <b>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA ZA CENTER SPODNJI DUPEK</b>
investitor: <b>JAGROS d.o.o.</b>	risba: <b>PRIKAZ POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA NA JAVNO INFRASTRUKTURO TER GRAJENO JAVNO DOBRO</b>
vodja projekta: MARJAN BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.	številka ZAPS: ZAPS A 0132
projektant: URŠKA BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.	št.projekta: 30/13
datum: SEPTEMBER 2014	faza: PREDLOG
merilo: 1 : 1000	list: <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">6</span>



PRIKAZ UREDITEV, POTREBNIH ZA VAROVANJE OKOLJA,  
NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA
-  OBSTOJEČE STAVBE
-  PREDVIDENA PRIZIDAVA
-  EPO Drava - spodnja, KRAJINSKI PARK DRAVA
-  AVTOHTONA DREVESNA VEGETACIJA



 **UMARH d.o.o.**

pripravljalec:  
OBČINA DUPLEK

investitor:  
JAGROS d.o.o.

vodja projekta:  
MARJAN BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.

projektant:  
URŠKA BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.

št.projekta:  
30/13

datum:  
SEPTEMBER 2014

faza:  
PREDLOG

merilo:  
1 : 1000






list:  
**7**

načrt:  
**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE  
UREDITVENEGA NAČRTA ZA CENTER  
SPODNJI DUPLEK**

risba:  
UREDITVE POTR. ZA VAROV.E OKOLJA,  
NARAVNIH VIROV IN OHR. NARAVE IN  
URED. POTREBNA ZA OBR.TER VARSTVO  
PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESR.

**PRIKAZ UREDITEV POTREBNIH ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI  
IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

**LEGENDA:**

-  MEJA OBMOČJA
-  OBSTOJEČE STAVBE
-  PREDVIDENA PRIZIDAVA
-  INTERVENCIJSKE POTI
-  OBMOČJE ZELO REDKIH POPLAV, RAZRED VELIKE  
POPLAVNE OGROŽENOSTI



 **UMARH d.o.o.**

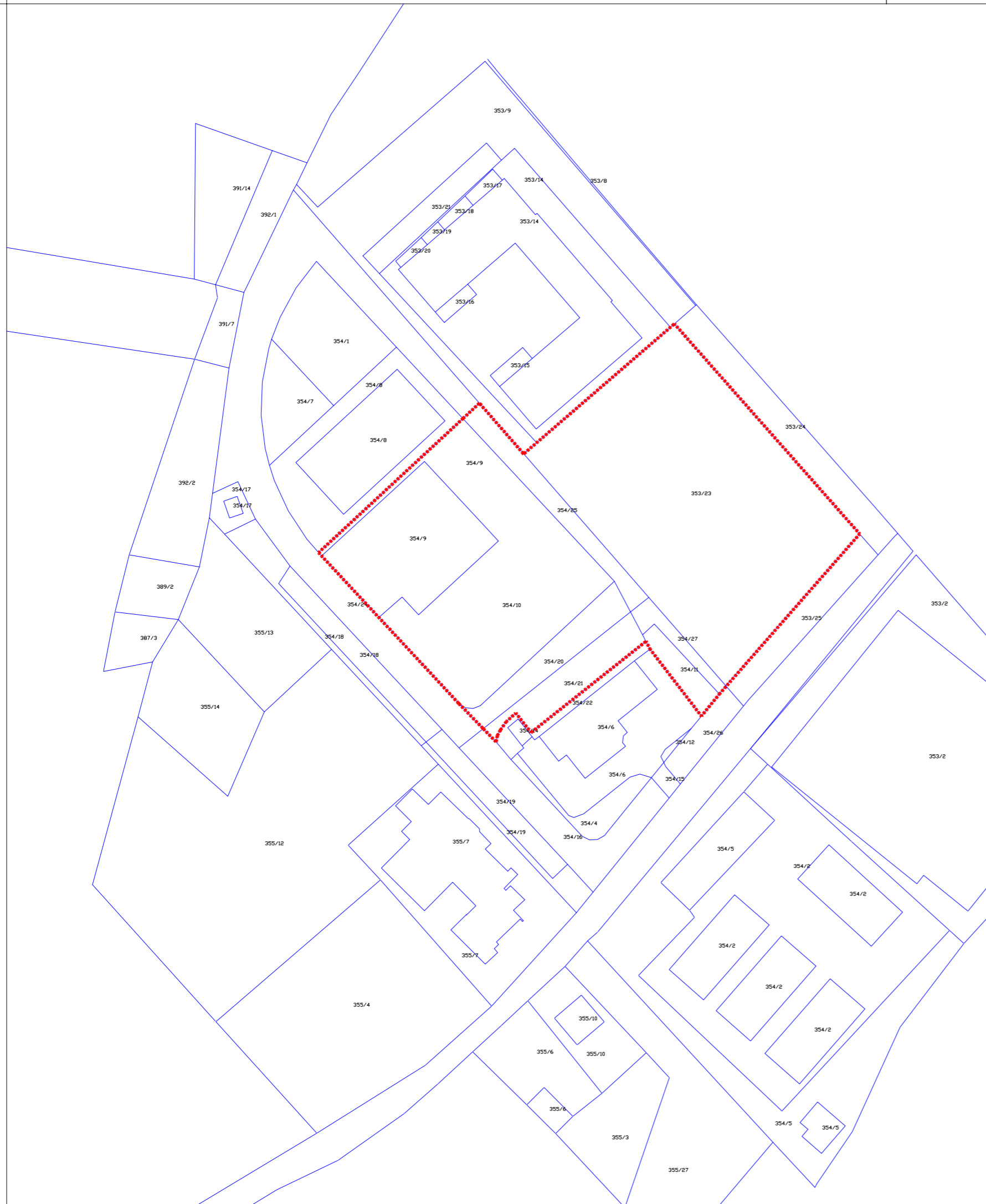
pripravljalet: OBČINA DUPEK		načrt: <b>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA ZA CENTER SPODNJI DUPEK</b>		
investitor: JAGROS d.o.o.		risba: <b>PRIKAZ URED. POTR. ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NAR. IN DRUGIMI NESR., VKLJ. Z VARSTVOM PRED POŽAROM</b>		
vodja projekta: MARJAN BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.		številka ZAPS: ZAPS A 0132		
projektant: URŠKA BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.				
št.projekta: 30/13	datum: SEPTEMBER 2014	faza: PREDLOG	merilo: 1 : 1000	list: <b>8</b>

# NAČRT PARCELACIJE

## LEGENDA:

- ..... MEJA OBMOČJA
- PARCELNA MEJA

PARCELACIJA OBMOČJA SE PREDVIDOMA NE BO SPREMINJALA!



pripravljalec: OBČINA DUPEK		načrt: <b>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA ZA CENTER SPODNJI DUPEK</b>	
investitor: JAGROS d.o.o.		risba: <b>NAČRT PARCELACIJE</b>	
vodja projekta: MARJAN BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.		številka ZAPS: ZAPS A 0132	
projektant: URŠKA BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.			
št.projekta: 30/13	datum: SEPTEMBER 2014	faza: PREDLOG	merilo: 1 : 1000
			list: <b>9</b>