



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: 3503-23/2021-23

Datum: 08.03.2023



GMS - 046

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 4. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o spremembah in dopolnitev odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE IN Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Maribor

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja
predstavniki načrtovalca TIURBI d.o.o

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o spremembah in dopolnitev odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE IN Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Maribor - v prvi obravnavi

Aleksander Saša Arsenovič
Župan



Kartografski del.pdf



kartografski
del_čistoris-ZAZIDAL



Elaborat.pdf





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

Številka: 3503-23/2021-23

Datum: 08.03.2023



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 4. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o spremembah in dopolnitev odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE IN Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Grafične priloge 2. Obrazložitev 3. Neuradno prečiščeno besedilo odloka 4. Elaborat ekonomike

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, univ. dipl. prost. plan., Podsekretarka	SUP	13.3.2023	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. arh., vodja sektorja Suzana Fras Vodja urada	SUP	13.3.2023 15.3.2023	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite listega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg	Kabinet župana	21.3.2023	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	21.3.2023	
Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana	21.3.2023	

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (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 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

**Odllok o spremembah in dopolnitev odloka
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE IN Po5-S -
območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini
Maribor**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

V Odluku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S – območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor (MUV št. 15/08, 31/08-popr, 17/12-obv.razl.), v nadaljnjem besedilu OPPN, se za 1.a členom doda novi 1.b člen, ki se glasi:

1.b člen

(predmet sprememb in dopolnitev prostorskega akta)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S – območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor (MUV 15/08, 31/08 (popr.) 7/12 – obv. razlaga, 25/18) -v nadaljnjem besedilu SD OPPN.

2. člen

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

»2.b člen

(vsebina SD OPPN)

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

II. BESEDILO ODLOKA

III. KARTOGRAFSKI DEL:

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana

M - 1:5000

2.1 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem

M - 1:500

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev

M- 1:2000

4.1 Ureditvena situacija

M- 1:500

4.2 Funkcionalno oblikovalski pogoji

M- 1:500

4.3 Karakteristični prerez

M - 1:500

4.4 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI M - 1:500

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA«

3. člen

Za 3.členom se doda novi 3.a člen, ki se glasi:

»3.a člen (načrtovalec SD OPPN)

- (1) SD OPPN je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 24/2021.
- (2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2959.«

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

4. člen

Za 4.členom se doda novi 4.a člen, ki se glasi:

»4.a člen (območje SD OPPN in opis ureditve)

- (1) Območje sprememb in dopolnitev leži ob Osojnikovi ulici, južno od križišča Osojnikove in Čufarjeve ulice ter je določeno z ureditveno mejo, ki zajema zemljišča s parcelnimi številkami 1021, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 2990/2, 3165/8, 3165/9, 3165/13, vse k.o. 681 Pobrežje, ki so opredeljena kot stavbna zemljišča.
- (2) Velikost območja je cca. 0,42 ha.
- (3) Na območju sprememb in dopolnitev podrobnega načrta je predvidena izgradnja gostinsko namestitvenega kompleksa.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

V 1. odstavku 6.člena odloka se navedba pod točko 5 v celoti črta in nadomesti z besedilom, ki se glasi:» – gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici«

6. člen

V 7. členu odloka se poglavje »Preureditev obstoječih objektov na parcelni številki 1023/4 in 1023/2 ob Osojnikovi ulici (Objekt A in Objekt B)« v celoti črta. Nadomesti ga poglavje, ki se glasi:

»Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici (objekti A, B, C, D in galerijske navezave)

- Tip objektov – gostinsko nastanitveni kompleks, z možnostjo trgovske in poslovne dejavnosti ter bivanja.
- Etažnost – maksimalna etažnost za objekt B znaša K+P+2, za objekte A, C in D znaša K+P+1, za galerijske navezave znaša K+P. Možna je izvedba brez kleti ter nižja etažnost..
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 4.2: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«. Določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov.
- Mirujoči promet – nivojsko parkiranje na parceli in/ali v kletnih etažah ter na obstoječih parkiriščih severno od območja.
- Dovozi in dostopi: Iz Osojnikove ulice in stranskih dovozov.
- Parcelacija znotraj območja ni predvidena, je pa dopustna in se jo lahko določi ob izdelavi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.«

7. člen

V 7. členu odloka se besedilo v poglavju 2. **Lega objektov na zemljišču**, ki se glasi: » je prikazana na kartografski prilogi št. 4:»Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom« in št. 5: » Funkcionalno oblikovalski pogoji«, spremeni tako, da se glasi:» je prikazana v kartografskih prilogah.«

8. člen

(1) V 10. členu odloka se v 4. točki (»Parkiranje«) besedilo »Obstoječi objekti na parcelah št. 1023/2 in 2023/4« nadomesti z besedilom, ki se glasi »Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici.«

(2) Za zadnjo alinejo se v 10. členu odloka v 4. točki (**Parkiranje**), pod novim besedilom »Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici«, doda nova alineja, ki se glasi:»- 2 PM /stanovanjsko enoto.«

9. člen

(1) V 11. členu odloka se v 7. točki (»Ogrevanje«) besedilo, ki se glasi: » Za oskrbo predvidenih objektov s plinom je potrebno zgraditi ustrezno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod.

Do posameznih objektov se izvedejo ustrezni priključki.

Posamezni objekti se lahko ogrevajo iz skupne kotlovnice ali etažno na plin ali elektriko. « v celoti nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»Prednost pri ogrevanju se daje obnovljivim virom energije.

Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema. Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na področju varovanja kulturne dediščine ter varovanja okolja in narave kot tudi skupni sistemi za izrabo lesne biomase.

Na območjih plinovodnega omrežja je prioriteta postavitve kogeneracijskih enot, kjer je to tehnično izvedljivo. Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje, ne pa kot prioriteta raba za ogrevanje.

Dovoljeni so srednje veliki sistemi izrabe lesne biomase, do 10 MW, ki so namenjeni centralizirani proizvodnji energije za namene skupnih kotlovnice ali daljinskega ogrevanja, ki pa morajo zagotoviti visoko učinkovitost in najmanjše možne emisije škodljivih snovi v zrak, v skladu z mednarodnimi ali EU standardi. Če je tehnično izvedljivo, se vzpostavijo manjši sistemi daljinskega ogrevanja na lesno biomaso.

Novogradnjo je potrebno graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioriteto nameščajo naprave za obnovljive vire. «

10. člen

(1) V 13. členu odloka se pod 2. odstavek poglavja »Varstvo zraka« doda novi odstavek, ki se glasi:

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

- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč, z zahtevami za:
 - 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.
- Uredba o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja,
- Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje,

- Pravilnih o nalaganju in pritrjevanju tovorna v cestnem prometu,
- Pravilnih o gradbiščih.

Zaradi bližine Doma upokojecev se priporoča večja frekvenca merjenja emisij prašnih delcev (PM10) ob vplivnem območju gradbišča, sploh v poletnem in suhem vremenu.

(2) Na koncu 13. člena odloka se doda novi odstavek, ki se glasi:

»Podnebne spremembe

Z vidika blaženja podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati naslednje ukrepe:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30%, od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE,
- pospeševanje trajne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP; kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...)
- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla,
- ozelenjevanje območij,
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe (zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...),
- doseganje skoraj ničelnih emisij v celotni življenjski dobi stavb.

Za blaženje naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje toplogrednih plinov,...) in urejanja prostora.«

11. člen

(1) V 16. členu odloka se pod naslovom **Tolerance glede oblikovanja objektov** v prvem odstavku črta besedna zveza, ki se glasi: »List 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji«, ter v celoti črta zadnji zadnji odstavek, ki se glasi: »Pri objektih A in B (na parcelnih št. 1023/4 in 1023/2) se je potrebno držati zarisanih linij glede tlorisnih gabaritov, možna je izvedba manjšega etažnega tlorisa, prav tako je potrebno upoštevati višinske gabarite, pri čemer je možna nižja izvedba etažnosti. «

III. KONČNE DOLOČBE

12. člen

(vpogled SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta iz 1.b. člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti pobrežje in na spletni strani www.maribor.si.

13. člen

(veljavnost)

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

OBRAZLOŽITEV

Območje in razlogi za izdelavo sprememb in dopolnitev OPPN

Ureditveno območje sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrt (v nadaljevanju SD OPPN) se nahaja na Pobrežju, v neposredni bližini križišča Osojnikove in Čufarjeve ceste v Mariboru. Velikost območja sprememb in dopolnitev OPPN je 4.150,00 m² in zajema zemljišča s parcelnimi št. 1021, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 2990/2, 3165/8, 3165/9, 3165/13, vse k.o. 681 – Pobrežje

Prostorska ureditev, ki je določena z veljavnim občinskim podrobnim prostorskim načrtom, na predmetnem območju ne omogoča izvedbo investicijske namere, zaradi novih, prej nepoznatih okoliščin in razvojnih potreb.

Želja investitorja je povečanje gostinskih in nastanitvenih enot ter ustvariti na predmetnem območju zaključeno ter funkcionalno povezano celoto s parkovno ureditvijo.

Veljavni prostorski izvedbeni akt

V naravi se na predmetnem območju nahajajo štiri objekti:

- stanovanjsko gostinski objekt (restavracija MAK), etažnosti K+P+M
- gostinski objekt, etažnosti P
- enostanovanjska hiša, etažnosti K+P+1
- gospodarski objekt (garaža), etažnosti P

Veljavni prostorski izvedbeni akt je občinski podrobni prostorski načrt za PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Mariboru (MUV 15/08, 31/08 (popr.) 7/12 – obv. razlaga, 25/18), ki na predmetnem območju dopušča preureditev dveh obstoječih objektov:

- Stanovanjsko gostinskega objekta (objekt A), kjer je možna poslovno trgovsko gostinska stavba z možnostjo prenočitev, maksimalnih višinskih gabaritov K+P+1+M ter tlorisnih gabaritov 15,65m x 17,45m.
- Gostinskega objekta (objekt B), kjer je možna poslovno trgovsko gostinska stavba z možnostjo prenočitve, maksimalnih višinskih gabaritov K+P+1+M ter tlorisnih gabaritov 13,00m x 30,50m.

Do enostanovanjske hiše in gospodarskega objekta (garaže) se veljaven prostorski akt ne opredeljuje.

Na podlagi SD OPPN bo omogočena izvedba investicijske namere, izgradnja poslovno - gostinskega kompleksa z možnostjo kratkotrajnih nastanitev. Zasnova v svoji celovitosti oziroma zaključenosti tvori osrednji atrijski prostor. Ta predstavlja glavni odprti ambient okoli katerega se nizajo grajene strukture s funkcionalno zaključenimi, a hkrati med seboj povezanimi vsebinami.

Načrtuje se gostinsko nastanitveni kompleks, z možnostjo trgovske in poslovne dejavnosti ter bivanja.

Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita za objekt B K+P+2, za objekte A, C in D K+P+1, za galerijske navezave K+P, možna je izvedba brez kleti ter nižja izvedba objekta.

Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 4.2: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«.

Določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov.

Mirujoči promet – nivojsko parkiranje na parceli in/ali v kletnih etažah ter na obstoječih parkiriščih severno od območja.

Dovozi in dostopi: Iz Osojnikove ulice in stranskih dovozov.

S spremembami in dopolnitvami predmetnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta bi bile na območju obstoječe pozidave dopustne postavitve novih objektov oz. prizidav v prostor ter z njimi povezane zunanje ter parkovne ureditve.

Pripravila:

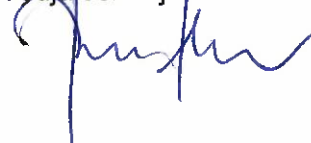
Vesna BAUMAN

Podsekretarka



MAJA REICHENBERG HERIČKO

Vodja sektorja



NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO ODLOKA (PREDMETNE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA SO V RDEČI PISAVI)

Na podlagi 108. člena Poslovnika mestnega sveta Mestne občine Maribor (MUV št. 11/2011 in 12/2011-popr.) je Mestni svet Mestne občine Maribor naseji dnepotrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju), ki obsega:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 15/2008 z dne 1.7.2008);
- Popravek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 31/2008 z dne 30.12.2008);
- Obvezno razlago 7.alineje 3.točke 7.člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S (MUV št. 7/2012 z dne 30.3.2012) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 25 z dne 18.10.2018).

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA PPE, Po3-S Po4-KE IN Po5-S

~ neuradno prečiščeno besedilo št.1 ~

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN), ki ureja območje med Čufarjevo cesto in severnim robom obstoječega mestnega pokopališča, na vzhodu je omejeno s Šolsko ulico, na zahodu z Osojnikovo ulico. OPPN določa prostorske ureditve, umestitve načrtovanih ureditev v prostor, umestitve gospodarske javne infrastrukture, rešitve v zvezi z varovanjem okolja in naravne ter kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, parcelacije in etapnost izvedbe ter vplivno območje prostorske ureditve.

1.a člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S, Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico ter pokopališčem na Pobrežju), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2018/SD OPPN – 005.

1.b člen

(predmet sprememb in dopolnitev prostorskega akta)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S – območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor (MUV 15/08, 31/08 (popr.) 7/12 – obv. razlaga, 25/18) -v nadaljnjem besedilu SD OPPN.

2. člen
(vsebina podrobnega načrta)

I. SPLOŠNI DEL	
II. BESEDILO ODLOKA	
III. KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI	
1. Izsek iz kartografske dokumentacije Prostorskega plana Mestne občine Maribor z lego prostorske ureditve	M - 1 : 5000
1.1 Izsek iz kartografske dokumentacije Urbanistične zasnove mesta Maribor	M - 1 : 5000
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M - 1 : 1000
3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji	M - 1 : 5000
4. Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom	M - 1 : 1000
5. Funkcionalno oblikovalski pogoji	M - 1 : 1000
6. Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M - 1 : 1000
7. Prometno tehnična situacija z idejno zasnovo kletne etaže garaže	M - 1 : 1000
8. Načrt parcelacije	M - 1 : 1000
IV. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI	
V. SEZNAM PRILOG PODROBNEGA NAČRTA	
VI. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA – SMERNICE IN MNENJA	
VII. POVZETEK ZA JAVNOST	
VIII. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG	

2.a člen
(sestavni deli sprememb in dopolnitev OPPN)

I. Odlok	
II. Kartografski del	
9. Etapnost gradnje	M 1 : 1000
III. Priloge:	
1. Obstoječa prostorska dokumentacija	
2. Prikaz stanja prostora za obravnavano območje	
3. Seznam nosilcev urejanja prostora	
4. Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev OPPN	
5. Povzetek za javnost	

2.b člen
(vsebina SD OPPN)

V. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA	
VI. BESEDILO ODLOKA	
VII. KARTOGRAFSKI DEL:	
1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana	M- 1:5000
2.1 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M - 1:500
3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev	M - 1:2000
4.1 Ureditvena situacija	M - 1:500
4.2 Funkcionalno oblikovalski pogoji	M - 1:500
4.3 Karakteristični prerez	M - 1:500
4.4 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI	M - 1:500
VIII. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA«	

3. člen
(načrtovalec prostorskega akta)

Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Po5-S, Po3-S, Po4-KE (med Šolsko, Čufarjevo cesto, Osojnikovo ulico in pokopališčem) je izdelalo podjetje URBIS d. o.o. Maribor, Jezdarska ul. 3, Maribor, številka naloge 2007/LN-052 z datumom april 2008.

3.a člen
(načrtovalec SD OPPN)

- (3) SD OPPN je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 24/2021.
- (4) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2959.«

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE , KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

4. člen
(območje podrobnega načrta in opis ureditev)

Območje leži med Čufarjevo ulico in severnim robom obstoječega mestnega pokopališča, na vzhodu je omejeno s Šolsko ulico , na zahodu pa s pozidavo ob Osojnikovi ulici.

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki zajema parcele (vse k.o. Pobrežje):

2990, 23/1, 13/1, 24/2, 3165/1, 3165/5, 3165/3, 1023/4, 1022/1, 1023/2, 1023/3, 1023/1, 1024/1, 1024/2, 1030/2, 1030/1, 1029/4, 1029/3, 1028/1, 1028/2, 1031/2, 1032/2, 1031/1, 1032/1, 1032/4, 1032/3, 1033/9, 1037, 1035/2, 1035/1, 1035/3, 1034/1, 1244/4, 1244/3, 1244/2, 1034/2, 1033/1, 1033/2, 1027/3, 1027/2, 1033/6, 1027/1, 1028/4, 1028/3, 1026/3, 1026/4, 1026/2, 1026/1, 1025/5, 1025/4, 1025/3, 1025/2, 1025/1, 1023/3, 1023/6, 1023/7, 1023/9, 1023/5, 1019/2, 1019/1, 1019/3, 1020/2, 1020/1, 5/3, 8/1, 8/2, 9/1, 12/1, 12/2, 11/1, 23/1, 12/3, 11/2, 10/1, 12/4, 12/5, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 1018/1, 1019/4, 1019/5, 1019/6, 1018/2, 1018/3, 2977/13, 2977/12, 10/8, 1019/7, 1018/4, 1018/5, 1026/5, 1026/6, 1026/10, 1026/7, 1026/8, 1027/4, 1027/5, 1027/6, 1027/7, 1033/7, 1033/3, 1034/3, 1034/5, 1034/4, 1033/4, 1033/8, 2977/6, 1033/5, 1257/32, 2977/7, 1257/20, 1257/19, 1027/8, 2877/8, 1026/9, 2977/9, 1019/8, 1019/9, 2977/10, 2977/11, 1017/17, 1016/1, 1016/24, 1017/18, 1257/18, 1017/1, 1257/1, 1257/22, 1017/19, 1017/16, 3017/1, 3017/2, 1256/3, 1256/4, 3017/3, 1258/1, 1256/1, 2977/5, 1259/3, 1264/3, 1259/2, 1266/2, 1259/5, 1264/2, 3015, ki so opredeljene kot stavbna zemljišča

Meja območja obdelave poteka po zunanjem robu sklenjenega območja citiranih parcel.

Velikost območja je 8.35 ha.

Na območju podrobnega načrta je predvidena izgradnja stanovanjske soseske, poslovno stanovanjskih objektov in linijskega parka.

»4.a člen
(območje SD OPPN in opis ureditev)

(1) Območje sprememb in dopolnitev leži ob Osojnikovi ulici, južno od križišča Osojnikove in Čufarjeve ulice ter je določeno z ureditveno mejo, ki zajema zemljišča s parcelnimi številkami 1021, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 2990/2, 3165/8, 3165/9, 3165/13, vse k.o. 681 Pobrežje, ki so opredeljena kot stavbna zemljišča.

(2) Velikost območja je cca. 0,42 ha.

(3) Na območju sprememb in dopolnitev podrobnega načrta je predvidena izgradnja gostinsko namestitvenega kompleksa.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Vplivno območje OPPN je ureditveno območje OPPN in ureditve izven njega, ki so potrebne za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

Ureditveno in vplivno območje OPPN je prikazano v grafičnih prilogah na karti 3: »Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji«.

6. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) Umestitev v prostor:

Predvidena je ureditev soseske, kjer je načrtovanih pet sklopov objektov in dva sklopa večjih odprtih površin.

Pet sklopov objektov:

- 1 – trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska objekta ob Čufarjevi cesti (G, F),
- 2 – pet individualnih stanovanjskih objektov ali dvojčkov, ki mejijo na novo predvideno Cesto »C« in obstoječo pozidavo ob Osojnikovi ulici (A1-A5),
- 3 – skupina devetih stanovanjskih blokov v osrednjem delu območja (B1-B3, C1-C5),
- 4 – štiri stanovanjski bloki ob Šolski ulici (D1-D4),
- 5 – ~~dva poslovno-gostinska objekta ob Osojnikovi ulici (A,B)~~ gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici

Dva sklopa večjih odprtih površin:

- 1 – območje z linijskim parkom ob Šolski ulici,
- 2 – odprte zelene površine z otroškimi igrišči v območju stanovanjskih blokov.

Objekti so dostopni po Čufarjevi cesti in po novo predvideni cesti »A« do poslovno trgovsko stanovanjskih objektov na severnem delu območja. Dostop do obstoječega bencinskega servisa je s Čufarjeve ceste. Po Šolski ulici so dostopni večstanovanjski objekti na vzhodnem delu območja. Po predvideni Cesti »B« so dostopni večstanovanjski objekti na jugu območja OPPN ter na novo predvideno Cesto »C«, od koder so dostopni individualni stanovanjski objekti na zahodni strani in večstanovanjski objekti na vzhodni strani predvidene ceste.

(2) Namenska raba prostora:

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja

Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja, površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, zelene površine, površine za centralne dejavnosti, površine za promet.

(3) Vrste dopustnih gradenj:

- gradnje novih objektov,
- nadomestne gradnje,
- rušitve,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve enostavnih objektov, ki jih določa 13. člen tega odloka,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, pri čemer mora biti najvišja etažnost prilagojena etažnosti okoliških objektov,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

(4) Vrste dopustnih objektov:

Večstanovanjski objekti, eno ali dvostanovanjski objekti, poslovno trgovski objekti, gostinsko trgovski objekti, enostavni objekti za lastne potrebe, objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture.

7. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Dimenzije in umestitve objektov v prostor, tlorisni in višinski gabariti ter velikost in zmogljivost objektov so prikazani v kartografskih prilogah.

Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz kartografske priloge. Pomen regulacijskih elementov:

- gradbena linija (neprekinjena črta v grafičnih podlogah) je linija, na katero morajo biti postavljeni novozgrajeni objekti,
- gradbena meja (prekinjena črta v grafičnih podlogah) je linija, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost, presegajo jo lahko samo balkoni, vetrolovi, izzidki, nadstreški.

Stanovanjski objekti A1 - A5

- Tip objekta – eno ali dvostanovanjska stavba
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita 2K+P+2 ali 2K+P+1+M, možna nižja izvedba,
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Parkiranje: zagotoviti je potrebno najmanj 2 parkirna mesta na stanovanjsko enoto pred objektom na prostem – 2PM na stanovanjsko enoto, (nad temi parkirišči je možno narediti nadstrešek), možno je urediti tudi garažo v hiši, možna je izvedba garaže v kletni etaži,

Stanovanjski objekti B1 – B3

- Tip objekta – večstanovanjska stavba
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita nK+P+7 za objekt B1, za objekta B2 nK+P+7 in za objekt B3 nK+P+5, možna nižja izvedba posameznega objekta,
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet – podzemna parkirišča za stanovalce - po potrebi v več etažah, uvozi/izvozi iz ceste »A«, »B« ali »C«,
- Obcestno nivojsko parkiranje ob obodni cesti »C« z drevoredom,
- Dostopi do stanovanjskih objektov – peš, dovozne in interventne poti širine najmanj 3,00 m, ploščadi za parkiranje koles in zbiralnice ločenih frakcij,

Stanovanjski objekti C1-C5

- Tip objekta – večstanovanjska stavba
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita nK+P+7 za objekte C1, objekt C2, C3 C4, C5 imajo dopustno maksimalno etažno višino nK+P+5, možna nižja izvedba posameznega objekta,
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet – podzemna parkirišča za stanovalce – po potrebi v več etažah, uvozi/izvozi iz ceste »A«, »B« ali »C«
- Obcestno nivojsko parkiranje ob obodnih cestah »A« in »B« z drevoredom
- Dostopi do stanovanjskih objektov – peš, dovozne in interventne poti širine najmanj 3,00 m, ploščadi za parkiranje koles in zbiralnice ločenih frakcij

Stanovanjski objekti D1 – D4

- Tip objekta – večstanovanjska stavba,

- Etažnost - maksimalnega višinskega gabarita nK+P+4 za objekte D1, D2, D3, objekt D4 ima maksimalno etažno višino nK+P+5, možna je nižja izvedba posameznega objekta,
- Tlorisni gabariti - razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet – podzemne parkirne površine za stanovalce, uvozi/izvozi iz obodne ceste »C« in »B«, nivojske parkirne površine za obiskovalce ob obodnih cestah,
- Dostopi do stanovanjskih objektov – peš, dovozne in interventne po širine najmanj 3,00 m, ploščad za kolesa in zbiralnica ločenih frakcij

Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekt G

- Tip objekta – trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska stavba,
- Etažnost - maksimalnega višinskega gabarita nK+VP+12 v zahodnem delu objekta, v vzhodnem delu je možno visoko pritličje nadzidati na VP+4, možna nižja izvedba objekta,
- Kletna etaža predvidena za parkiranje in kletne prostore,
- Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti,
- Etaže 1-4 ter višje namenjene stanovanjem ali poslovnim dejavnostim
- Tlorisni gabariti - razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet – podzemne parkirne površine, nivojsko parkiranje
- Dostopi in dovozi – iz Ceste »A«

Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekti F

- Tip objekta – trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska stavba
- Etažnost - maksimalnega višinskega gabarita nK+VP+6, možna je izvedba brez kleti ter nižja izvedba objekta (manj nadstropij)
- Tlorisni gabariti - razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti,
- Etaže 1-6 namenjene stanovanjem ali poslovnim dejavnostim,
- Mirujoči promet – podzemne parkirne površine, nivojske parkirne površine za obiskovalce ob obodnih cestah
- Dostopi in dovozi – iz Ceste »A«

Preureditev obstoječih objektov na parcelni številki 1023/4 in 1023/2 ob Osojnikovi ulici

Objekt A (parcelna št. 1023/4)

- Tip objekta — poslovno trgovsko gostinska stavba z možnostjo prenočitve,
- Etažnost — maksimalnega višinskega gabarita K+P+1+M (klet, pritličje, nadstropje, mansarda), možna izvedba brez kleti ter nižja izvedba objekta
- Tlorisni gabariti — razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet — nivojsko parkiranje na parceli,
- Dovozi in dostopi — iz Osojnikove ulice in stranskega dovoza
- Tolerance: Območje pozidave oziroma postavitev objekta je določena z gradbeno mejo, ki je ni dovoljeno preseči z nosilnim zidom objekta, presega se jo lahko samo v obliki izzidkov, balkenov, nadstrešnic, napuščev, vetrolovov.

Objekt B (parcelna št. 1023/2)

- Tip objekta — poslovno trgovsko gostinska stavba z možnostjo prenočitve,
- Etažnost — maksimalnega višinskega gabarita K+P+1+M (klet, pritličje, nadstropje, mansarda), možna izvedba brez kleti ter nižja izvedba objekta
- Tlorisni gabariti — razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov

- ~~Mirujoči promet~~ — nivojsko parkiranje na parceli,
- ~~Dovozi in dostopi~~ — iz Osojnikove ulice in stranskega dovoza

»Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici (objekti A, B, C, D in galerijske navezave)

- Tip objektov – gostinsko nastanitveni kompleks, z možnostjo trgovske in poslovne dejavnosti ter bivanja.
- Etažnost – maksimalna etažnost za objekt B znaša K+P+2, za objekte A, C in D znaša K+P+1, za galerijske navezave znaša K+P. Možna je izvedba brez kleti ter nižja etažnost..
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 4.2: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«. Določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov.
- Mirujoči promet – nivojsko parkiranje na parceli in/ali v kletnih etažah ter na obstoječih parkiriščih severno od območja.
- Dovozi in dostopi: Iz Osojnikove ulice in stranskih dovozov.
- Parcelacija znotraj območja ni predvidena, je pa dopustna in se jo lahko določi ob izdelavi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.«

Objekt H v območju linijskega parka na vzhodni strani ob Novi Šolski ulici

- Tip objekta – stavba z javnim programom (cvetličarna, manjša trgovina, javne sanitarije, gostinska ponudba...)
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita K+P+1 (klet, pritličje, nadstropje),
- Tlorisni gabarit - razviden iz kartografske priloge št. lista 5: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjšega tlorisnega gabarita.

(2) Lega objektov na zemljišču:

je prikazana na kartografski prilogi št. 4: »Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom« in št. 5: »Funkcionalno oblikovalski pogoji je prikazana v kartografskih prilogah.

(3) Zunanja ureditev

Podrobnejše urbanistične usmeritve za vzpostavitev zelenih površin znotraj območja obdelave so prikazani v kartografskem delu OPPN na načrtu št. 4 »Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom«.

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora kot je razvidno v grafični prilogi.

Izbira rastlinskih vrst, oprema otroških igrišč, športnih igrišč, izbira tlakov, svetil, klopi, miz se natančneje določi v projektni dokumentaciji, ki pa mora upoštevati zasnovo zelenih površin prikazano v grafičnem delu OPPN. Zagotoviti je treba enotno urbano opremo (tlak, svetila, koši za odpadke, igrala itd.) in enotno zasaditev.

Ureditev odprtih zelenih površin:

- razčleni se jih s športnimi in otroškimi igrišči;
- opremi se jih z urbano opremo (tlaki, svetila, klopi, igrala, smetnjaki ipd.);
- uredijo se otroška igrišča, ki morajo zadostiti potrebam otrok od 0-6 let ter igrišča za starejše starostne skupine
- vsa igrišča je treba opremiti z igrali, ki so primerna starostni stopnji otrok določenega igrišča;
- ob vseh parkiriščih, peš poteh, cestah se linijsko zasadijo drevesa oziroma grmičevje;
- postavi se ustrezno javno razsvetljavo;
- ob Šolski ulici in južni strani Čufarjeve ulice je predviden linijski park, v ureditveni situaciji so označena območja, za katera je izdelana enotna krajinska zasnova (scape-2018-03-ID z datumom julij 2017, Marko Klemenčič, univ.dipl.inž.kraj.arh.), ki je sestavni del OPPN in se fazno izvaja skladno s 15. členom tega odloka;
- drevesna vegetacija - za posamezne skupine dreves je potrebno zagotoviti ustrezne pogoje za rast - drevesa v koritih, ki segajo skozi garažne etaže do raščeni tal, kot je prikazano v grafični prilogi prometna situacija s prikazom podzemnih garaž.

- posebni elementi oblikovanja odprtega prostora: zaradi oblikovane razpoznavnosti soseske, so na različnih odprtih površinah predvidene enotno oblikovane klopi, zidovi višine do 50 cm, z lesenimi oblogami na vrhu in z ustrezno osvetlitvijo.

8. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Znotraj območja obdelave se nahajajo obstoječi objekti:

1. za obstoječo pozidavo ob Osojnikovi ulici so dopustne:

- rekonstrukcije, nadzidave in dozidave v sklopu gradbene parcele do etažnosti največ K+P+1+M.
- gradnja nadomestnih objektov,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov,
- postavitve objektov za lastne potrebe,
- gradnja začasnih objektov, ki ne zahtevajo novih komunalnih in drugih priključkov ali bistvenega povečanja zmogljivosti teh priključkov,

2. za bencinski servis na Čufarjevi cesti so v območju servisa možne manjše dozidave, rekonstrukcije in postavitve pomožnih objektov, ki služijo osnovni dejavnosti servisa.

9. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov in vzdrževalnih del)

Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih enostavnih objektov:

- pomožni objekti za lastne potrebe - garaža, lopa, nadstrešek..., ograje (medsosedska ograja pri individualnih stanovanjskih objektih, igriščna ograja, oporni zid ali škarpa)
- pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti) in
- urbana oprema.

Gradnja ostalih enostavnih objektov ni dovoljena.

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.

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

10. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Obodno cestno omrežje, ki zagotavlja dostope in dovoze, predstavljajo Osojnikova ulica, Čufarjeva cesta, Šolska ulica in Cesta »B«.

(2) Izgraditi in delno rekonstruirati je potrebno naslednje obodne ceste:

Šolska ulica na vzhodni strani območja (rekonstrukcija in novogradnja):

– vozišče	2x3,25 m	6,50 m
– zelenica (vzh. stran)		2,00 m
– kolesarska steza (vzh. stran)		1,00 m
– pločnik (vzh. stran)		2,50 m
– zelenica (zahod. stran)	1x3,50 m	3,50 m
– pločnik in kolesarska steza (zahod. stran)		3,00 m

Skupaj 18,50 m

Cesta »B« na južni strani območja:		
– vozišče	2x3,00 m	6,00 m
– pravokotno parkiranje (severna stran)	1x5,00 m	5,00 m
– skupna peš in kolesarska pot	2x3,00 m	6,00 m
Skupaj:		17,00 m

Ob parkiriščih vzdolž Ceste »B« je predviden linijski drevored.

Čufarjeva cesta na severni strani območja in Osojnikova ulica na zahodni strani območja sta izgrajeni in jih ni potrebno rekonstruirati.

Interno cestno omrežje predstavljata Cesta »A« in Cesta »C«.

Cesta »A« kot povezava Čufarjeva-Cesta »C«-Šolska ulica in Cesta »C« kot povezava Ceste »A« in Ceste »B«.

Cesta »A« je zasnovana z elementi:

– vozišče	2x3,00 m	6,00 m
– pravokotno parkiranje (jug)	1x5,00 m	5,00 m
– skupna peš in kolesarska pot	2x3,00 m	6,00 m
Skupaj:		17,00 m

Ob parkiriščih vzdolž Ceste »A« je predviden linijski drevored.

Cesta »C« je zasnovana z elementi:

– vozišče	2x3,00 m	6,00 m
– pravokotno parkiranje (vzhod)	1x5,00 m	5,00 m
– skupna peš in kolesarska pot	2x3,00 m	6,00 m
Skupaj:		17,00 m

Ob parkiriščih vzdolž Ceste »C« je predviden linijski drevored.

Vse navedene ceste so dvosmerne in dvopasovne z opisanimi obvoziščnimi elementi.

(3) Prometni režim

Primarna prednostna poteza je Čufarjeva cesta, na katero se Osojnikova in Šolska ulica priključujeta prometno podrejeno.

Naslednji prednostni smeri sta Osojnikova ulica in Šolska ulica, na kateri se prav tako vse ostale prometno podrejeno priključujejo.

Cesta »A« se na Čufarjevo ulico priključuje prometno podrejeno in sicer v režimu desno-desno, na Šolsko ulico pa prometno podrejeno v obliki polnega »T« križišča.

Cesta »B« se na Osojnikovo in Šolsko ulico priključuje podrejeno.

Enako velja za Cesto »C« napram Cesti »A« in Cesti »B«.

(4) Parkiranje

Parkiranje vozil je predvideno v nivojski in izven-nivojski obliki – v podzemni garaži in nivojskih parkiriščih. Zagotoviti je potrebno minimalno 1,5 PM / stanovanjsko enoto in še dodatno 10% parkirnih mest za obiskovalce. Za eno in dvostanovanjske objekte je potrebno zagotoviti 2 PM / stanovanjsko enoto. Za trgovsko poslovni program je potrebno zagotoviti min. 1 PM / 30 m² poslovnih ali prodajnih površin.

Zagotoviti je potrebno naslednje število parkirnih mest:

Severno od Ceste »A« :

- za cca. 140 stanovanj –210+21=231 PM
- za cca. 2600 m² poslovnih prostorov – 86 PM

Pozidava znotraj Cest »A«, »B«, »C« in Šolsko ulico:

- za cca. 888 stanovanj – 1332+133=1465 PM

Pozidava zahodno od Ceste »C« - eno ali dvostanovanjski objekti:

- min. 2PM na stanovanjsko enoto v okviru funkcionalnega zemljišča v objektu ali izven

Obstoječi objekti na parcelah št. 1023/2 in 1023/4

Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici

- za gostinski program je potrebno zagotoviti 1PM na 4 sedeže + 1PM na 2,5 zaposlena;
- za prenočišča 1 PM na 8 postelj + 1 PM na zaposlenega
- za trgovske in druge poslovne dejavnosti 1 PM na 30 m² površine.
- **2 PM/stanovanjsko enoto**

Glede na potrebno število parkirnih mest cca. 1730 PM je garažne objekte pod večstanovanjskimi objekti potrebno izvesti v več etažah (oznaka v kartografski prilogi nK).

V primeru načrtovanja manjšega števila parkirišč je potrebno ustrezno zmanjšati število stanovanjskih enot oz. poslovnih prostorov. Uvozi/izvozi iz garažnih objektov so predvideni iz Cest »A«, »B« in »C« ter jih je možno prilagoditi rastru garaže. Natančno število garaž, etaž, parkirnih mest, uvozi, izvozi in tlorisni gabariti se določijo v projektni dokumentaciji.

5% od nivojskih parkirnih mest je potrebno zagotoviti za invalidne osebe.

V jugo vzhodnem delu območja med Novo Šolsko ulico, Železnikovo ulico in obstoječo Šolsko ulico je potrebno izgraditi še nivojska parkirišča za osebna vozila. Uvoz in dovoz je predviden iz južne strani, preko Železnikove ulice.

(5) Pešci in kolesarji

Le ti so vodeni ločeno od vozišča na posebnih pločnikih in kolesarskih poteh ali v obliki skupne peš in kolesarske poti. Znotraj območja pozidave so pešci in kolesarji vodeni po posebnih peš in interventnih poteh.

(6) Dostavo, oskrbo komunalnih vozil in intervencijo je potrebno zagotoviti preko obodne cestne mreže ter posebnih interventnih poteh znotraj območja obdelave.

Dostavne in interventne poti do posameznih objektov morajo biti široke min. 3,00 m in dimenzionirane na prevoznost komunalnim in tovornim vozilom.

(7) Javni prevozi

Javni prevozi potnikov – mestni javni potniški promet, poteka po Osojnikovi ulici in Čufarjevi cesti, kjer so tudi ustrezna avtobusna postajališča. Celotno območje se nahaja znotraj 300 m cone oz. 5 minutnem radiju dostopnosti do avtobusnega postajališča.

(8) Skupna določila

- Vse povozne in pohodne površine – pločniki, kolesarske steze in poti, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.
- Pločniki in kolesarske steze ob posameznih cestah so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo iz robnikov.
- Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu.
- Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb
- Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.
- Križišče Čufarjeve ceste in Šolske ulice je potrebno semaforizirati.

11. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

(1). Predvideno zazidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.

(2). V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji izdelani skladno s tem načrtom. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu, ki so strokovno utemeljena in so usklajena s posamezni upravljavci infrastrukture.

(3). Oskrba z vodo

Za potrebe vodooskrbe je potrebno v dostopnih cestah izgraditi ustrezne vodovode zankaste zasnove ter navezati na obstoječe cevovode.

(4). Odvod odpadnih vod

Predvideni objekti se navežejo na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih.

Predvidi se naj ločeni sistem s ponikanjem padavinskih voda.

Navezovanje odpadnih voda na obstoječi sistem javne kanalizacije je potrebno predvideti tako, da se odpadne vode v čim večji meri enakomerno porazdelijo na omrežja po obodu obravnavanega območja (delno na Osojnikovo, delno na Šolsko).

(5). Električno omrežje

Za napajanje predvidenih objektov je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo, z lokacijo v centru potrošnje.

Novo TP je potrebno vključiti v obstoječ elektroenergetski sistem z visokonapetostnim kablovodom.

(6). TK in KTV omrežje

Za priključitev uporabnikov na telekomunikacijsko omrežje je treba dograditi kanalizacijsko TK omrežje in priključke do posameznih objektov.

Načrtovani objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet lokalne telefonske centrale na Pobrežju, za kar je treba naročiti ustrezen projekt priključitve pri pristojni gospodarski družbi.

Zgraditi je treba omrežje KRS.

(7). Ogrevanje

~~Za oskrbo predvidenih objektov s plinom je potrebno zgraditi ustrezno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod.~~

~~Do posameznih objektov se izvedejo ustrezni priključki.~~

~~Posamezni objekti se lahko ogrevajo iz skupne kotlovnice ali etažno na plin ali elektriko.~~

Prednost pri ogrevanju se daje obnovljivim virom energije.

Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema. Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na področju varovanja kulturne dediščine ter varovanja okolja in narave kot tudi skupni sistemi za izrabo lesne biomase.

Na območjih plinovodnega omrežja je prioriteta postavitve kogeneracijskih enot, kjer je to tehnično izvedljivo. Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje, ne pa kot prioriteta raba za ogrevanje.

Dovoljeni so srednje veliki sistemi izrabe lesne biomase, do 10 MW, ki so namenjeni centralizirani proizvodnji energije za namene skupnih kotlovnice ali daljinskega ogrevanja, ki pa morajo zagotoviti visoko učinkovitost in najmanjše možne emisije škodljivih snovi v zrak, v skladu z mednarodnimi ali EU standardi. Če je tehnično izvedljivo, se vzpostavijo manjši sistemi daljinskega ogrevanja na lesno biomaso.

Novogradnjo je potrebno graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioriteto nameščajo naprave za obnovljive vire.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

12. člen (varstvo kulturne dediščine)

Območje predvidenega podrobnega prostorskega načrta se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

13. člen (varovanje okolja)

Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno zakonodajo, se obravnavane parcele nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

Varstvo zraka

Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati določila v skladu z veljavno zakonodajo s tega področja:

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

- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč, z zahtevami za:
 - 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.
- Uredba o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja,
- Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje,
- Pravilnih o nalaganju in pritrjevanju tovorna v cestnem prometu,
- Pravilnih o gradbiščih.

Zaradi bližine Doma upokojujencev se priporoča večja frekvenca merjenja emisij prašnih delcev (PM10) ob vplivnem območju gradbišča, sploh v poletnem in suhem vremenu.

Varstvo voda

Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati naslednje:

- Objekte je potrebno obvezno priključiti na javno kanalizacijo in samo v javno kanalizacijo odvajati odpadne komunalne in predhodno prečiščene tehnološke in padavinske vode, skladno s podzakonskimi predpisi, ki določajo način odvajanja odpadnih voda na varstvenem pasu za zajem vode.
- Čiste padavinske vode je potrebno zbirati ločeno in ponikati. Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo v skladu z veljavno zakonodajo.
- Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi.

- Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo. Pri odvajanju odpadnih voda upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to območje.
- Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Ureditev gradbišča mora biti takšna, da graditev ne ogroža zaloga pitne vode.
- Pri odvajanju odpadnih voda je potrebno poleg naštetih predpisov upoštevati še vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.

V zvezi z varovanjem zaloga pitne vode pa je potrebno upoštevati še naslednje:

- Pri gradnji se naj ne uporabljajo materiali, ki vsebujejo nevarne snovi.
- Prav tako pa je potrebno upoštevati vse podzakonske predpise, ki predpisujejo izvajanje imisijskega monitoringa podzemnih voda in emisijskega monitoringa odpadnih voda.

Ravnanje z odpadki

Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo.

Lokacije za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene na javnih mestih in prikazane na karti št. 4: »Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom«.

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

Ohranjanje narave

Na območju podrobnega prostorskega načrta ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Podnebne spremembe

Z vidika blaženja podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati naslednje ukrepe:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30%, od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE,
- pospeševanje trajne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP; kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...)
- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla,
- ozelenjevanje območij,
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe (zeleno strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...),
- doseganje skoraj ničelnih emisij v celotni življenjski dobi stavb.

Za blaženje naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje toplogrednih plinov,...) in urejanja prostora.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

14. člen

(ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

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

- nadzora tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzora nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzora nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
- nadzora nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

Temeljenje objektov se izvede v skladu z geotehničnim mnenjem. Pri gradnji je potreben stalen nadzor geomehanika.

Varstvo pred požarom

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika. 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 potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

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.

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 tri osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

15. člen

(etapnost gradnje)

(1) Predvidena je etapna izgradnja objektov, prometne, energetske in komunalne infrastrukture. Etape so prikazane na grafični prilogi št. 9 Etapnost gradnje.

(2) Prva etapa I - zajema severni del območja z izgradnjo objektov G, F, B1, del B2, C1, C2, D1, D2. Na južni strani se prva etapa zaključi z garažo pod objekti. Izgradi se del Šolske ulice (do križišča z Ulico Goce Delčeva), cesta A in del ceste C (do uvoza v garažo) s pripadajočo energetske in komunalno infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami. Objekti G, F, B1, del B2, C1, C2, D1, D2 znotraj etape se lahko gradijo posamično.

(3) Druga etapa II - zajema izgradnjo dela objekta B2 in objekte B3, C4. Izgradi se preostali del ceste C in pripadajoč del ceste B. Izgradi se pripadajoča energetska in komunalna infrastruktura ter zunanje ureditve. Objekti B3, C4 in del objekta B2 znotraj etape se lahko gradijo posamično.

(4) Tretja etapa III - zajema izgradnjo objektov C3, C5, D3, D4. Izgradi se preostali del Šolske ulice in ceste B s pripadajočo energetske in komunalno infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami. Objekti C3, C5, D3, D4 znotraj etape se lahko gradijo posamično.

(5) Preostali del območja OPPN, ki ni zajet v naštetih etapah, se lahko izvaja po posameznih etapah izgradnje, tudi posameznih objektov z zunanjimi ureditvami, ko je za to omogočena navezava na prometno, komunalno in energetske infrastrukturo.«

IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

16. člen (tolerance)

Tolerance glede oblikovanja objektov

Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz kartografskih prilog ~~List 5: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«~~.

Območje pozidave oziroma postavitve objekta je določena z gradbeno mejo, ki je ni dovoljeno preseči z nosilnim zidom objekta, presega se jo lahko samo v obliki izzidkov, balkonov, nadstrešnic, napuščev, vetrolovov.

Višinskih gabaritov ni dovoljeno preseči pri nobenem predvidenem objektu, dovoljeni so samo nižji objekti. Preseganje se lahko nanaša za postavitve strojne opreme (klime, prezračevanja, dimniki...).

~~Pri objektih A in B (na parcelnih št. 1023/4 in 1023/2) se je potrebno držati zarisanih linij glede tlorisnih gabaritov, možna je izvedba manjšega etažnega tlorisa, prav tako je potrebno upoštevati višinske gabarite, pri čemer je možna nižja izvedba etažnosti.~~

Tolerance glede prometne ureditve

Mikrolokacije in obliko parkiranja ter natančno število parkirnih mest in uvozno izvozne rampe v podzemne garaže se opredeli v projektni dokumentaciji glede na dejansko število stanovanj.

Možna je izgradnja ene garaže z več etažami ali več garaž s potrebnim številom parkirnih mest v potrebnih etažah. Preoblikovanje internih parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz 14. člena tega odloka.

Tolerance glede komunalne infrastrukture

Dovoljeno je odstopanje pri komunalnem in energetske urejanju (tudi na območju internih cest v območju OPPN) v kolikor te spremembe oziroma postavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN, oziroma če so za izvedbo odstopanj pridobljena soglasja za spremembo pristojnih nosilcev urejanja prostora.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

17. člen (obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN, mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

Pred začetkom gradnje je potrebno pridobiti geotehnične pogoje gradnje za vsak predvideni objekt.

18. člen (obveznost izgradnje komunalne opreme)

(1) Investitor mora na svoje stroške zgraditi vso manjkajočo komunalno opremo znotraj območja OPPN. Investitor mora na svoje stroške zgraditi tudi komunalno infrastrukturo izven območja OPPN, če je le-ta potrebna za funkcioniranje (delovanje) infrastrukture, ki bo zgrajena v območju novega OPPN.

(2) Investitor mora z Mestno občino Maribor skleniti pogodbo, v kateri bodo določeni roki in faze izgradnje javne komunalne infrastrukture, ki jo bo moral investitor po izgradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja brezplačno prenesti v posest in upravljanje MOM.

19. člen
(obveznost v času gradnje)

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 večjih 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.

XI. KONČNE DOLOČBE

20. člen
(vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet, okolje in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani » www.maribor.si/zpn « .

21. člen
(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati 15 dni po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku. Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu za območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico v Mariboru (MUV št. 25/03).

Župan Franc Kangler, s.r.
Številka: 35005 – 3/2007 0901 04
Maribor, dne 20. junija 2008

Popravek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 31/2008 z dne 30.12.2008)

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju, objavljenem v Medobčinskem uradnem vestniku št. 15 dne 1.7.2008, se dopolni z grafično prilogo št. 8A – Načrt parcelacije.

Župan Franc Kangler, s.r.
Številka: 35005 – 3/2007 0901 04
Maribor, dne 19. 12. 2008

Obvezna razlaga 7.alineje 3.točke 7.člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S (MUV št. 7/2012 z dne 30.3.2012)

Območje natečaja za linijski park in zelene površine, ki je označeno v zazidalni situaciji s karakterističnim prerezom (grafična priloga št. 4) se nanaša na krajinsko ureditev zelenih parkovnih površin. Parkirna mesta, ki so načrtovana na parcelah 1258/1, 1256/1, 3165/5 in 3165/6 vse k.o. Pobrežje niso predmet ureditve krajinskega natečaja. Lahko se izvedejo še pred izvedbo natečaja tako, kot so načrtovana v grafičnih prilogah in v skladu z 10. členom tega odloka.

Župan Franc Kangler, s.r.
Številka: 35005 – 3/2007 0901 04
Maribor, 27. februar 2012

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 25/18 z dne 18.10.2018) ima naslednji končni določbi.

KONČNI DOLOČBI

10. člen
(vpogled sprememb in dopolnitev OPPN)

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta iz 1.a člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani www.maribor.si.

11. člen
(uveljavitev odloka)

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

Župan dr. Andrej Fištravec, s.r.
Številka: 35005 – 7/2018 0301 04
Maribor, 16. oktober 2019

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. ...) ima naslednji končni določbi.

KONČNE DOLOČBE

























10. člen
(vpogled SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta iz 1.b. člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti pobrežje in na spletni strani www.maribor.si.

11. člen

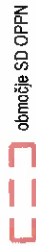
Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

LEGENDA:

-  MEJA UREDITVEGA OBMOČJA OPFN
-  MEJA UREDITVEGA OBMOČJA ED OPFN
-  OBSTOJEČI OBJEKTI
-  PREDVIDENA UREDETELA
-  STAVOVANJSKI OBJEKTI
-  TRGOVSKOPOSLOVNO GOSTINSKO STAVOVANJSKI OBJEKTI
-  GOSTINSKO NAIMESTITELNI KOMPLEKS OB GOSTOVANJSKI LICE
-  OBMOČJE PODZEMNIH GARAZ IN OZNAČENA ULICA
-  OTROŠKO IGRALIŠČE, IGRALNA, KLOPI
-  PEŠ, INTERVENTNE POTEI, PLOŠČAD
-  ZELENICA IN COURTE/PLOŠČINE
-  GOSTOVANJSKA MESTA ZA NOLESA
-  ZBRALNICA LOČENIH FRACIJ
-  TRAFIKO POSTAJA
-  SMERNI VODICOV V OBJEKTE
-  OZNAČENA OBJEKTOV
-  NOVE PARCELE MEJE
-  KOPANJE
-  PROMETNE PLOŠČINE
-  DREVESA, GRMOVJE
-  DREVESA V KORITU
-  PARKIRNE PLOŠČINE
-  PLOŠČINI, TLANOKRANE PLOŠČINE
-  OBMOČJE EMOTIVNE KRAJINSKE ZASNOVE
















LEGENDA:



območje SD OPPN

NAMENSKA RABA POVRŠIN:

-  površine za stanovanja
-  površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti
-  površine za centralne dejavnosti
-  površine za kulturne, izobraževalne in socialne dejavnosti
-  površine za proizvodnjo in skladiščenje
-  površine za promet
-  površine za komunalo in energetiko
-  površine za pokopališča
-  površine za šport
-  zelene površine
-  vodne površine
-  območje izključne rabe za potrebe obrambe
-  ceste

meja prostorsko planske enote

Rt1

ime prostorsko planske enote

0,3 - 0,5 faktor izrabe območja prostorsko planske enote***



Prikaz namenske rabe



PROJEKTIRANJE RT1, RT2, RT3, RT4, RT5, RT6, RT7, RT8, RT9, RT10, RT11, RT12, RT13, RT14, RT15, RT16, RT17, RT18, RT19, RT20, RT21, RT22, RT23, RT24, RT25, RT26, RT27, RT28, RT29, RT30, RT31, RT32, RT33, RT34, RT35, RT36, RT37, RT38, RT39, RT40, RT41, RT42, RT43, RT44, RT45, RT46, RT47, RT48, RT49, RT50, RT51, RT52, RT53, RT54, RT55, RT56, RT57, RT58, RT59, RT60, RT61, RT62, RT63, RT64, RT65, RT66, RT67, RT68, RT69, RT70, RT71, RT72, RT73, RT74, RT75, RT76, RT77, RT78, RT79, RT80, RT81, RT82, RT83, RT84, RT85, RT86, RT87, RT88, RT89, RT90, RT91, RT92, RT93, RT94, RT95, RT96, RT97, RT98, RT99, RT100

NAZIV AKTA

Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE, P03-S, P04-KE in P05-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA

Z959

PRIKAZILAVEC

Mestna občina Maribor, Sektor za urjanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor

VSEBINA RISBE

Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana

MERILIC

1:5000

ODGOVORNI PROSTORSKI INŽENIR/VALEC

Monika Rajhi, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA

OBDELAL

Kaja Arceet, inž. les.

ŠTEVILKA PROJEKTA

24/2021

ŠTEVILKA RISBE

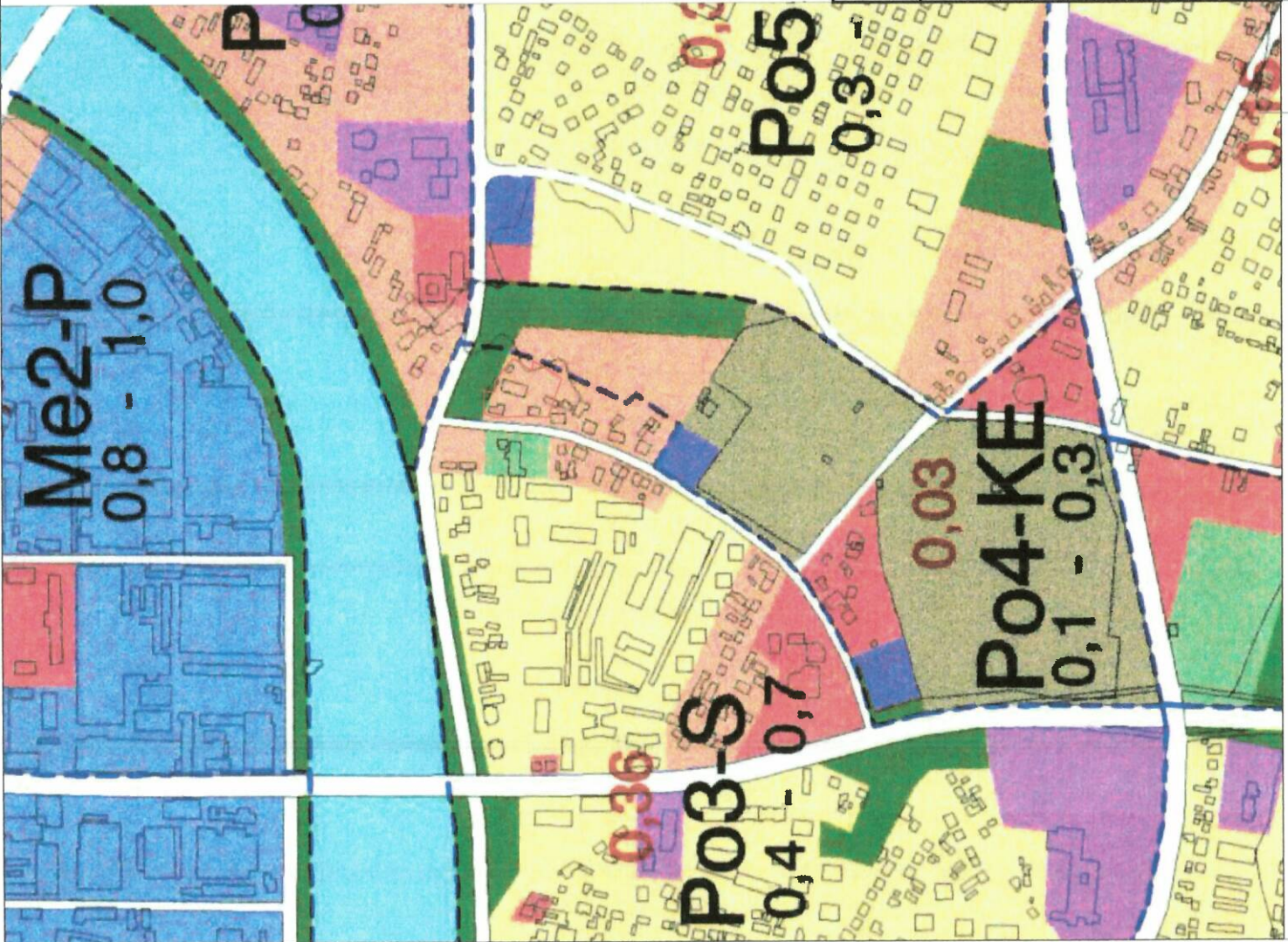
1.1

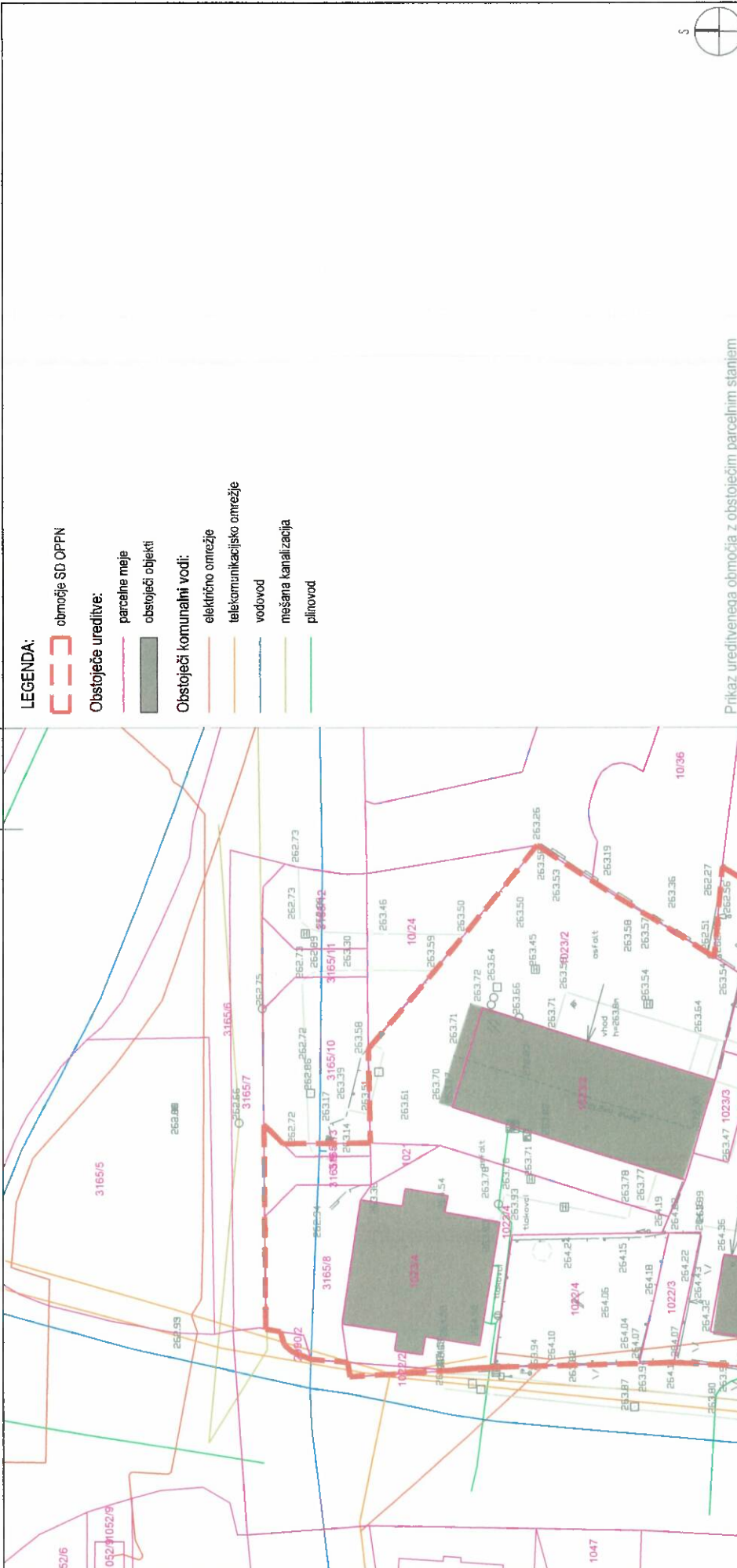
STOPNJA POSTOPKA

dopolnjen osnutek

DATUM

marec 2023





LEGENDA:

- območje SD OPPN
- parcelne meje
- obstoječi objekti
- Obstoječi komunalni vodi:
- električno omrežje
- telekomunikacijsko omrežje
- vodovod
- mešana kanalizacija
- plinovod

Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem

TI PROJEKCIJSKI INŽENJERSKI ZAVOD ZA ŠTUDIJE	
NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	2959
PRIPRAVLJAVEC	Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
VSEBINA RISBE	Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI INŽENJER	Monika Rajhi, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBJEKT	Kaja Alceet, inž. les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	24/2021
ŠTEVILKA RISBE	2.1
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	marec 2023

LEGENDA:



Prikaz območja OPPN in SD OPPN ter načrtovanih ureditev v širšem območju



NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO6-S - območje med Čufarjevo, Solsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	2969
PRIFILIJANEC	Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
VSEBINA REŠE	Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev
MERILO	1:2000
ODGOVORNA PRAVNIŠKINSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajhi, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELEJAL	Kaja Arcež, inž. les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	24/2021
ŠTEVILKA REŠE	3.1
STOPNJA POSTOPIJA	dopolnjen osnutek
DATUM	marec 2023



LEGENDA:

- območje SD OPPN

- Obstoječe ureditve:**

 - parcelne meje

- Predvidena ureditve:**





 - objekti A, B, C, D
 - galerijske povezave
 - utrjene površine
 - dovozne poti
 - zelenica
 - gradbena meja

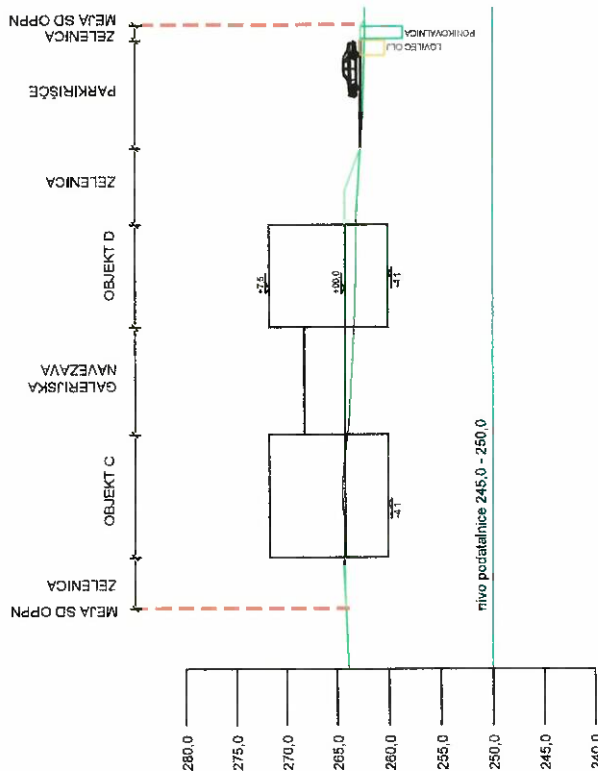
Prikaz ureditve navedenih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji



IMOVNA AKTA	Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pekarniškim na Pobrežju v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	Z959
PRIPRAVILJAVEC	Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
VSEBINA TISE	Ureditvena situacija
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI INŽENIR/VALEC	Monika Rajhi, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
ORDEJAL	Kaja Arceet, inž. les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	24/2021
ŠTEVILKA RIBE	4.1
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osrutek
DATUM	marec 2023

LEGENDA:

-  območje SD OPPN
- Obstoječe ureditve:**
 -  obstoječ teren
 -  nivo podtalnice
- Predvidene ureditve:**
 -  nov teren



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



IMAZI AKTA	Sprememba in dopolnitve OPPN za deli območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osgnjikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	2959
PRIPRAVILAVEC	Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
VEŠEBA INŠBE	Karakteristični prerez
MEBULO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. art., ZNPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Arceet, inž. les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	24/2021
ŠTEVILKA INŠBE	4.3
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	marec 2023

Naziv akta:	Spremembe in dopolnitve podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO5-S – območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor
Identifikacijska št. prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	2959
Pripravljaavec:	MESTNA OBČINA MARIBOR Sektor za urejanje prostora Grajska ulica 7 2000 Maribor
Izdelovalec:	TIURB d.o.o. Jezdarska ulica 3 2000 Maribor tel: +386 (2) 429 27 54, mob: 031 343 450, mail: info@ti-urb.si
Odgovorni prostorski načrtovalec:	Monika Rajh mag. inž. arh. ZAPS 2277 PA 
Številka projekta:	24/2021
Kraj in datum:	Maribor, marec 2023
Stopnja postopka:	Dopolnjen osnutek
Sprejel:	
Odgovorna oseba:	
Datum sprejema:	
Podatki o objavi:	

PODATKI O IZDELOVALCU

Projektantsko podjetje:

TIURB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Monika Rajh, mag. inž. arh.
ZAPS 2277 PA

Pri izdelavi naloge so sodelovali:

Kaja Arcet, inž. les.
Tjaša Marko, dipl. inž. grad.

VSEBINA ELABORATA

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

II. BESEDILO ODLOKA

III. KARTOGRAFSKI DEL

1 Prikaz namenske rabe

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana 1:5000

2 Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem

2.1 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem 1: 500

3 Prikaz ureditvenega območja ter načrtovanih ureditev v širšem območju

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev 1: 2000

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

4.1 Ureditvena situacija 1: 500

4.2 Funkcionalno oblikovalski pogoji 1:500

4.3 Karakteristični prerez 1:500

4.4 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI 1: 500

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA

1. Prostorske sestavine planskih dokumentov predmetnega območja
2. Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta
3. Podatki iz prikaza stanja prostora, na katerih temeljijo rešitve akta
4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
7. Povzetek za javnost

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

Monika Rajh, mag.inž.arh.,

IZJAVLJAM,

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu upoštevane vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

24/2021
(št. projekta)

Maribor, marec 2023
(kraj in datum)

Monika Rajh, mag. inž. arh.
ZAPS 2277 PA
(ime in priimek, strokovna izobrazba, id. številka)



II. BESEDILO ODLOKA

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (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 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

Odlok o spremembah in dopolnitev odloka
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE IN Po5-S -
območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini
Maribor

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S – območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor (MUV št. 15/08, 31/08-popr, 17/12-obv.razl.), v nadaljnjem besedilu OPPN, se za 1.a členom doda novi 1.b člen, ki se glasi:

1.b člen

(predmet sprememb in dopolnitev prostorskega akta)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S – območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor (MUV 15/08, 31/08 (popr.) 7/12 – obv. razlaga, 25/18) - v nadaljnjem besedilu SD OPPN.

2. člen

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

»2.b člen

(vsebina SD OPPN)

- I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA
- II. BESEDILO ODLOKA
- III. KARTOGRAFSKI DEL:
 - 1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana
M - 1:5000
 - 2.1 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1:500
 - 3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M- 1:2000
 - 4.1 Ureditvena situacija M- 1:500
 - 4.2 Funkcionalno oblikovalski pogoji M- 1:500
 - 4.3 Karakteristični prerez M - 1:500
 - 4.4 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI M - 1:500
- IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA«

3. člen

Za 3.členom se doda novi 3.a člen, ki se glasi:

»3.a člen (načrtovalec SD OPPN)

- (1) SD OPPN je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 24/2021.
- (2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2959.«

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

4. člen

Za 4.členom se doda novi 4.a člen, ki se glasi:

»4.a člen (območje SD OPPN in opis ureditve)

- (1) Območje sprememb in dopolnitev leži ob Osojnikovi ulici, južno od križišča Osojnikove in Čufarjeve ulice ter je določeno z ureditveno mejo, ki zajema zemljišča s parcelnimi številkami 1021, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 2990/2, 3165/8, 3165/9, 3165/13, vse k.o. 681 Pobrežje, ki so opredeljena kot stavbna zemljišča.
- (2) Velikost območja je cca. 0,42 ha.
- (3) Na območju sprememb in dopolnitev podrobnega načrta je predvidena izgradnja gostinsko namestitvenega kompleksa.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

V 1. odstavku 6.člena odloka se navedba pod točko 5 v celoti črta in nadomesti z besedilom, ki se glasi:» – gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici«

6. člen

V 7. členu odloka se poglavje »**Preureditev obstoječih objektov na parcelni številki 1023/4 in 1023/2 ob Osojnikovi ulici (Objekt A in Objekt B)**« v celoti črta. Nadomesti ga poglavje, ki se glasi:

»**Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici (objekti A, B, C, D in galerijske navezave)**

- Tip objektov – gostinsko nastanitveni kompleks, z možnostjo trgovske in poslovne dejavnosti ter bivanja.
- Etažnost – maksimalna etažnost za objekt B znaša K+P+2, za objekte A, C in D znaša K+P+1, za galerijske navezave znaša K+P. Možna je izvedba brez kleti ter nižja etažnost.
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 4.2: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«. Določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov.
- Mirujoči promet – nivojsko parkiranje na parceli in/ali v kletnih etažah ter na obstoječih parkiriščih severno od območja.
- Dovozi in dostopi: Iz Osojnikove ulice in stranskih dovozov.
- Parcelacija znotraj območja ni predvidena, je pa dopustna in se jo lahko določi ob izdelavi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.«

7. člen

V 7. členu odloka se besedilo v poglavju 2. **Lega objektov na zemljišču**, ki se glasi: »je prikazana na kartografski prilogi št. 4:»Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom« in št. 5: » Funkcionalno oblikovalski pogoji «, spremeni tako, da se glasi: »je prikazana v kartografskih prilogah.«

8. člen

(1) V 10. členu odloka se v 4. točki (**»Parkiranje«**) besedilo »Obstoječi objekti na parcelah št. 1023/2 in 2023/4« nadomesti z besedilom, ki se glasi: »Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici.«

(2) Za zadnjo alinejo se v 10.členu odloka v 4. točki (**Parkiranje**), pod novim besedilom »Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici«, doda nova alineja, ki se glasi: »- 2 PM /stanovanjsko enoto.«

9. člen

(1) V 11. členu odloka se v 7. točki (**»Ogrevanje«**) besedilo, ki se glasi: »Za oskrbo predvidenih objektov s plinom je potrebno zgraditi ustrezno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod.

Do posameznih objektov se izvedejo ustrezni priključki.

Posamezni objekti se lahko ogrevajo iz skupne kotlovnice ali etažno na plin ali elektriko. « v celoti nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»Prednost pri ogrevanju se daje obnovljivim virom energije.

Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema. Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na področju varovanja kulturne dediščine ter varovanja okolja in narave kot tudi skupni sistemi za izrabo lesne biomase.

Na območjih plinovodnega omrežja je prioriteta postavitve kogeneracijskih enot, kjer je to tehnično izvedljivo. Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje, ne pa kot prioriteta raba za ogrevanje.

Dovoljeni so srednje veliki sistemi izrabe lesne biomase, do 10 MW, ki so namenjeni centralizirani proizvodnji energije za namene skupnih kotlovnice ali daljinskega ogrevanja, ki pa morajo zagotoviti visoko učinkovitost in najmanjše možne emisije škodljivih snovi v zrak, v skladu z mednarodnimi ali EU standardi. Če je tehnično izvedljivo, se vzpostavijo manjši sistemi daljinskega ogrevanja na lesno biomaso.

Novogradnjo je potrebno graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioriteto nameščajo naprave za obnovljive vire. «

10. člen

(1) V 13. členu odloka se pod 2. odstavek poglavja »Varstvo zraka« doda novi odstavek, ki se glasi: »Ob pripravi in izvedbi gradnje je potrebno upoštevati zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč:

- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč, z zahtevami za:
 - 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.
- Uredba o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja,
- Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje,
- Pravilnih o nalaganju in pritrjevanju tovorna v cestnem prometu,
- Pravilnih o gradbiščih.

Zaradi bližine Doma upokojencev se priporoča večja frekvenca merjenja emisij prašnih delcev (PM10) ob vplivnem območju gradbišča, sploh v poletnem in suhem vremenu.

(2) Na koncu 13. člena odloka se doda novi odstavek, ki se glasi:

»Podnebne spremembe

Z vidika blaženja podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati naslednje ukrepe:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30%, od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE,
- pospeševanje trajne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP; kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...)
- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla,
- ozelenjevanje območij,
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe (zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...),
- doseganje skoraj ničelnih emisij v celotni življenjski dobi stavb.

Za blaženje naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje toplogrednih plinov,...) in urejanja prostora.«

11. člen

(1) V 16. členu odloka se pod naslovom **Tolerance glede oblikovanja objektov** v prvem odstavku črta besedna zveza, ki se glasi: »List 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji«, ter v celoti črta zadnji odstavek, ki se glasi: »Pri objektih A in B (na parcelnih št. 1023/4 in 1023/2) se je potrebno držati zarisanih linij glede tlorskih gabaritov, možna je izvedba manjšega etažnega tlorsa, prav tako je potrebno upoštevati višinske gabarite, pri čemer je možna nižja izvedba etažnosti.«

III. KONČNE DOLOČBE

12. člen

(vpogled SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta iz 1.b. člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti pobrežje in na spletni strani www.maribor.si.

13. člen

(veljavnost)

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

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO ODLOKA (**PREDMETNE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA SO V RDEČI PISAVI**)

Na podlagi 108. člena Poslovnika mestnega sveta Mestne občine Maribor (MUV št. 11/2011 in 12/2011-popr.) je Mestni svet Mestne občine Maribor naseji dnepotrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju), ki obsega:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 15/2008 z dne 1.7.2008);
- Popravek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 31/2008 z dne 30.12.2008);
- Obvezno razlago 7.alineje 3.točke 7.člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S (MUV št. 7/2012 z dne 30.3.2012) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 25 z dne 18.10.2018).

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA PPE, Po3-S Po4-KE IN Po5-S

~ neuradno prečiščeno besedilo št.1 ~

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN), ki ureja območje med Čufarjevo cesto in severnim robom obstoječega mestnega pokopališča, na vzhodu je omejeno s Šolsko ulico, na zahodu z Osojnikovo ulico. OPPN določa prostorske ureditve, umestitve načrtovanih ureditev v prostor, umestitve gospodarske javne infrastrukture, rešitve v zvezi z varovanjem okolja in naravne ter kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, parcelacije in etapnost izvedbe ter vplivno območje prostorske ureditve.

1.a člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S, Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico ter pokopališčem na Pobrežju), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2018/SD OPPN – 005.

1.b člen

(predmet sprememb in dopolnitev prostorskega akta)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S – območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor (MUV 15/08, 31/08 (popr.) 7/12 – obv. razlaga, 25/18) -v nadaljnjem besedilu SD OPPN.

2. člen

(vsebina podrobnega načrta)

- I. SPLOŠNI DEL
- II. BESEDILO ODLOKA
- III. KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI
 - 1. Izsek iz kartografske dokumentacije Prostorskega plana Mestne občine Maribor z lego prostorske ureditve M - 1 : 5000
 - 1.1 Izsek iz kartografske dokumentacije Urbanistične zasnove mesta Maribor M - 1 : 5000
 - 2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000
 - 3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji M - 1 : 5000
 - 4. Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom M - 1 : 1000
 - 5. Funkcionalno oblikovalski pogoji M - 1 : 1000
 - 6. Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000
 - 7. Prometno tehnična situacija z idejno zasnovo kletne etaže garaže M - 1 : 1000
 - 8. Načrt parcelacije M - 1 : 1000
- IV. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI
- V. SEZNAM PRILOG PODROBNEGA NAČRTA
- VI. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA – SMERNICE IN MNENJA
- VII. POVZETEK ZA JAVNOST
- VIII. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG

2.a člen

(sestavni deli sprememb in dopolnitev OPPN)

- I. Odlok
- II. Kartografski del
- 9. Etapnost gradnje M 1 : 1000
- III. Priloge:
 - 1. Obstoječa prostorska dokumentacija
 - 2. Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
 - 3. Seznam nosilcev urejanja prostora
 - 4. Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev OPPN
 - 5. Povzetek za javnost

2.b člen

(vsebina SD OPPN)

- V. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA
- VI. BESEDILO ODLOKA
- VII. KARTOGRAFSKI DEL:
 - 1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M- 1:5000
 - 2.1 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1:500
 - 3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1:2000
 - 4.1 Ureditvena situacija M - 1:500
 - 4.2 Funkcionalno oblikovalski pogoji M - 1:500
 - 4.3 Karakteristični prerez M - 1:500
 - 4.4 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI M - 1:500
- VIII. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA«

3. člen
(načrtovalec prostorskega akta)

Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Po5-S, Po3-S, Po4-KE (med Šolsko, Čufarjevo cesto, Osojnikovo ulico in pokopališčem) je izdelalo podjetje URBIS d. o.o. Maribor, Jezdarska ul. 3, Maribor, številka naloge 2007/LN-052 z datumom april 2008.

3.a člen
(načrtovalec SD OPPN)

- (1) SD OPPN je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 24/2021.
- (2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2959.«

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE , KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

4. člen
(območje podrobnega načrta in opis ureditev)

Območje leži med Čufarjevo ulico in severnim robom obstoječega mestnega pokopališča, na vzhodu je omejeno s Šolsko ulico , na zahodu pa s pozidavo ob Osojnikovi ulici.

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki zajema parcele (vse k.o. Pobrežje):

2990, 23/1, 13/1, 24/2, 3165/1, 3165/5, 3165/3, 1023/4, 1022/1, 1023/2, 1023/3, 1023/1, 1024/1, 1024/2, 1030/2, 1030/1, 1029/4, 1029/3, 1028/1, 1028/2, 1031/2, 1032/2, 1031/1, 1032/1, 1032/4, 1032/3, 1033/9, 1037, 1035/2, 1035/1, 1035/3, 1034/1, 1244/4, 1244/3, 1244/2, 1034/2, 1033/1, 1033/2, 1027/3, 1027/2, 1033/6, 1027/1, 1028/4, 1028/3, 1026/3, 1026/4, 1026/2, 1026/1, 1025/5, 1025/4, 1025/3, 1025/2, 1025/1, 1023/3, 1023/6, 1023/7, 1023/9, 1023/5, 1019/2, 1019/1, 1019/3, 1020/2, 1020/1, 5/3, 8/1, 8/2, 9/1, 12/1, 12/2, 11/1, 23/1, 12/3, 11/2, 10/1, 12/4, 12/5, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 1018/1, 1019/4, 1019/5, 1019/6, 1018/2, 1018/3, 2977/13, 2977/12, 10/8, 1019/7, 1018/4, 1018/5, 1026/5, 1026/6, 1026/10, 1026/7, 1026/8, 1027/4, 1027/5, 1027/6, 1027/7, 1033/7, 1033/3, 1034/3, 1034/5, 1034/4, 1033/4, 1033/8, 2977/6, 1033/5, 1257/32, 2977/7, 1257/20, 1257/19, 1027/8, 2877/8, 1026/9, 2977/9, 1019/8, 1019/9, 2977/10, 2977/11, 1017/17, 1016/1, 1016/24, 1017/18, 1257/18, 1017/1, 1257/1, 1257/22, 1017/19, 1017/16, 3017/1, 3017/2, 1256/3, 1256/4, 3017/3, 1258/1, 1256/1, 2977/5, 1259/3, 1264/3, 1259/2, 1266/2, 1259/5, 1264/2, 3015, ki so opredeljene kot stavbna zemljišča

Meja območja obdelave poteka po zunanjem robu sklenjenega območja citiranih parcel.

Velikost območja je 8.35 ha.

Na območju podrobnega načrta je predvidena izgradnja stanovanjske soseske, poslovno stanovanjskih objektov in linijskega parka.

»4.a člen
(območje SD OPPN in opis ureditev)

(1) Območje sprememb in dopolnitev leži ob Osojnikovi ulici, južno od križišča Osojnikove in Čufarjeve ulice ter je določeno z ureditveno mejo, ki zajema zemljišča s parcelnimi številkami 1021, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 2990/2, 3165/8, 3165/9, 3165/13, vse k.o. 681 Pobrežje, ki so opredeljena kot stavbna zemljišča.

(2) Velikost območja je cca. 0,42 ha.

(3) Na območju sprememb in dopolnitev podrobnega načrta je predvidena izgradnja gostinsko namestitvenega kompleksa.

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Vplivno območje OPPN je ureditveno območje OPPN in ureditve izven njega, ki so potrebne za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

Ureditveno in vplivno območje OPPN je prikazano v grafičnih prilogah na karti 3: »Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji«.

6. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) Umestitev v prostor:

Predvidena je ureditev soseske, kjer je načrtovanih pet sklopov objektov in dva sklopa večjih odprtih površin.

Pet sklopov objektov:

- 1 – trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska objekta ob Čufarjevi cesti (G, F),
- 2 – pet individualnih stanovanjskih objektov ali dvojčkov, ki mejijo na novo predvideno Cesto »C« in obstoječo pozidavo ob Osojnikovi ulici (A1-A5),
- 3 – skupina devetih stanovanjskih blokov v osrednjem delu območja (B1-B3, C1-C5),
- 4 – štirje stanovanjski bloki ob Šolski ulici (D1-D4),
- 5 – ~~dva poslovno-gostinska objekta ob Osojnikovi ulici (A,B).~~ gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici

Dva sklopa večjih odprtih površin:

- 1 – območje z linijskim parkom ob Šolski ulici,
- 2 – odprte zelene površine z otroškimi igrišči v območju stanovanjskih blokov.

Objekti so dostopni po Čufarjevi cesti in po novo predvideni cesti »A« do poslovno trgovsko stanovanjskih objektov na severnem delu območja. Dostop do obstoječega bencinskega servisa je s Čufarjeve ceste. Po Šolski ulici so dostopni večstanovanjski objekti na vzhodnem delu območja. Po predvideni Cesti »B« so dostopni večstanovanjski objekti na jugu območja OPPN ter na novo predvideno Cesto »C«, od koder so dostopni individualni stanovanjski objekti na zahodni strani in večstanovanjski objekti na vzhodni strani predvidene ceste.

(2) Namenska raba prostora:

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja

Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja, površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, zelene površine, površine za centralne dejavnosti, površine za promet.

(3) Vrste dopustnih gradenj:

- gradnje novih objektov,
- nadomestne gradnje,
- rušitve,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve enostavnih objektov, ki jih določa 13. člen tega odloka,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, pri čemer mora biti najvišja etažnost prilagojena etažnosti okoliških objektov,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

(4) Vrste dopustnih objektov:

Večstanovanjski objekti, eno ali dvostanovanjski objekti, poslovno trgovski objekti, gostinsko trgovski objekti, enostavni objekti za lastne potrebe, objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture.

7. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Dimenzije in umestitve objektov v prostor, tlorisni in višinski gabariti ter velikost in zmogljivost objektov so prikazani v kartografskih prilogah.

Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz kartografske priloge. Pomen regulacijskih elementov:

- gradbena linija (neprekinjena črta v grafičnih podlogah) je linija, na katero morajo biti postavljeni novozgrajeni objekti,
- gradbena meja (prekinjena črta v grafičnih podlogah) je linija, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presežati, lahko se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost, presežajo jo lahko samo balkoni, vetrolovi, izzidki, nadstreški.

Stanovanjski objekti A1 - A5

- Tip objekta – eno ali dvostanovanjska stavba
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita 2K+P+2 ali 2K+P+1+M, možna nižja izvedba,
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Parkiranje: zagotoviti je potrebno najmanj 2 parkirna mesta na stanovanjsko enoto pred objektom na prostem – 2PM na stanovanjsko enoto, (nad temi parkirišči je možno narediti nadstrešek), možno je urediti tudi garažo v hiši, možna je izvedba garaže v kletni etaži,

Stanovanjski objekti B1 – B3

- Tip objekta – večstanovanjska stavba
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita nK+P+7 za objekt B1, za objekta B2 nK+P+7 in za objekt B3 nK+P+5, možna nižja izvedba posameznega objekta,
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet – podzemna parkirišča za stanovalce - po potrebi v več etažah, uvozi/izvozi iz ceste »A«, »B« ali »C«,
- Obcestno nivojsko parkiranje ob obodni cesti »C« z drevoredom,
- Dostopi do stanovanjskih objektov – peš, dovozne in interventne poti širine najmanj 3,00 m, ploščadi za parkiranje koles in zbiralnica ločenih frakcij,

Stanovanjski objekti C1-C5

- Tip objekta – večstanovanjska stavba
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita nK+P+7 za objekte C1, objekt C2, C3 C4, C5 imajo dopustno maksimalno etažno višino nK+P+5, možna nižja izvedba posameznega objekta,
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet – podzemna parkirišča za stanovalce – po potrebi v več etažah, uvozi/izvozi iz ceste »A«, »B« ali »C«
- Obcestno nivojsko parkiranje ob obodnih cestah »A« in »B« z drevoredom
- Dostopi do stanovanjskih objektov – peš, dovozne in interventne poti širine najmanj 3,00 m, ploščadi za parkiranje koles in zbiralnica ločenih frakcij

Stanovanjski objekti D1 – D4

- Tip objekta – večstanovanjska stavba,

- Etažnost - maksimalnega višinskega gabarita nK+P+4 za objekte D1, D2, D3, objekt D4 ima maksimalno etažno višino nK+P+5, možna je nižja izvedba posameznega objekta,
- Tlorisni gabariti - razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet – podzemne parkirne površine za stanovalce, uvozi/izvozi iz obodne ceste »C« in »B«, nivojske parkirne površine za obiskovalce ob obodnih cestah,
- Dostopi do stanovanjskih objektov – peš, dovozne in interventne po širine najmanj 3,00 m, ploščad za kolesa in zbiralnica ločenih frakcij

Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekt G

- Tip objekta – trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska stavba,
- Etažnost - maksimalnega višinskega gabarita nK+VP+12 v zahodnem delu objekta, v vzhodnem delu je možno visoko pritličje nadzidati na VP+4, možna nižja izvedba objekta,
- Kletna etaža predvidena za parkiranje in kletne prostore,
- Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti,
- Etaže 1-4 ter višje namenjene stanovanjem ali poslovnim dejavnostim
- Tlorisni gabariti - razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet – podzemne parkirne površine, nivojsko parkiranje
- Dostopi in dovozi – iz Ceste »A«

Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekti F

- Tip objekta – trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska stavba
- Etažnost - maksimalnega višinskega gabarita nK+VP+6, možna je izvedba brez kleti ter nižja izvedba objekta (manj nadstropij)
- Tlorisni gabariti - razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti,
- Etaže 1-6 namenjene stanovanjem ali poslovnim dejavnostim,
- Mirujoči promet –podzemne parkirne površine, nivojske parkirne površine za obiskovalce ob obodnih cestah
- Dostopi in dovozi – iz Ceste »A«

Preureditev obstoječih objektov na parcelni številki 1023/4 in 1023/2 ob Osojnikovi ulici

Objekt A (parcelna št. 1023/4)

- Tip objekta — poslovno trgovsko gostinska stavba z možnostjo prenočitve,
- Etažnost — maksimalnega višinskega gabarita K+P+1+M (klet, pritličje, nadstropje, mansarda), možna izvedba brez kleti ter nižja izvedba objekta
- Tlorisni gabariti — razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet — nivojsko parkiranje na parceli,
- Dovozi in dostopi — iz Osojnikove ulice in stranskega dovoza
- Tolerance: Območje pozidave oziroma postavitev objekta je določena z gradbeno mejo, ki je ni dovoljeno preseči z nosilnim zidom objekta, presega se jo lahko samo v obliki izzidkov, balkonov, nadstrešnic, napuščev, vetrolofov.

Objekt B (parcelna št. 1023/2)

- Tip objekta — poslovno trgovsko gostinska stavba z možnostjo prenočitve,
- Etažnost — maksimalnega višinskega gabarita K+P+1+M (klet, pritličje, nadstropje, mansarda), možna izvedba brez kleti ter nižja izvedba objekta
- Tlorisni gabariti — razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov

- Mirujoči promet—nivojsko parkiranje na parceli,
- Dovozi in dostopi—iz Osojnikove ulice in stranskega dovoza

»Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici (objekti A, B, C, D in galerijske navezave)

- Tip objektov – gostinsko nastanitveni kompleks, z možnostjo trgovske in poslovne dejavnosti ter bivanja.
- Etažnost – maksimalna etažnost za objekt B znaša K+P+2, za objekte A, C in D znaša K+P+1, za galerijske navezave znaša K+P. Možna je izvedba brez kleti ter nižja etažnost.
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 4.2: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«. Določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov.
- Mirujoči promet – nivojsko parkiranje na parceli in/ali v kletnih etažah ter na obstoječih parkiriščih severno od območja.
- Dovozi in dostopi: Iz Osojnikove ulice in stranskih dovozov.
- Parcelacija znotraj območja ni predvidena, je pa dopustna in se jo lahko določi ob izdelavi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.«

Objekt H v območju linijskega parka na vzhodni strani ob Novi Šolski ulici

- Tip objekta – stavba z javnim programom (cvetličarna, manjša trgovina, javne sanitarije, gostinska ponudba...)
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita K+P+1 (klet, pritličje, nadstropje),
- Tlorisni gabarit - razviden iz kartografske priloge št. lista 5: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjšega tlorisnega gabarita.

(2) Lega objektov na zemljišču:

~~je prikazana na kartografski prilogi št. 4:»Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom« in št. 5:» Funkcionalno oblikovalski pogoji je prikazana v kartografskih prilogah.~~

(3) Zunanja ureditev

Podrobnejše urbanistične usmeritve za vzpostavitev zelenih površin znotraj območja obdelave so prikazani v kartografskem delu OPPN na načrtu št. 4 »Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom«.

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora kot je razvidno v grafični prilogi.

Izbira rastlinskih vrst, oprema otroških igrišč, športnih igrišč, izbira tlakov, svetil, klopi, miz se natančneje določi v projektni dokumentaciji, ki pa mora upoštevati zasnovo zelenih površin prikazano v grafičnem delu OPPN. Zagotoviti je treba enotno urbano opremo (tlak, svetila, koši za odpadke, igrala itd.) in enotno zasaditev.

Ureditev odprtih zelenih površin:

- razčleni se jih s športnimi in otroškimi igrišči;
- opremi se jih z urbano opremo (tlaki, svetila, klopi, igrala, smetnjaki ipd.);
- uredijo se otroška igrišča, ki morajo zadostiti potrebam otrok od 0-6 let ter igrišča za starejše starostne skupine
- vsa igrišča je treba opremiti z igrali, ki so primerna starostni stopnji otrok določenega igrišča;
- ob vseh parkiriščih, peš poteh, cestah se linijsko zasadijo drevesa oziroma grmičevje;
- postavi se ustrezno javno razsvetljavo;
- ob Šolski ulici in južni strani Čufarjeve ulice je predviden linijski park, v ureditveni situaciji so označena območja, za katera je izdelana enotna krajinska zasnova (scape-2018-03-ID z datumom julij 2017, Marko Klemenčič, univ.dipl.inž.kraj.arh.), ki je sestavni del OPPN in se fazno izvaja skladno s 15. členom tega odloka;
- drevesna vegetacija - za posamezne skupine dreves je potrebno zagotoviti ustrezne pogoje za rast - drevesa v koritih, ki segajo skozi garažne etaže do raščenih tal, kot je prikazano v grafični prilogi prometna situacija s prikazom podzemnih garaž.

- posebni elementi oblikovanja odprtega prostora: zaradi oblikovane razpoznavnosti soseske, so na različnih odprtih površinah predvidene enotno oblikovane klopi, zidovi višine do 50 cm, z lesenimi oblogami na vrhu in z ustrezno osvetlitvijo.

8. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Znotraj območja obdelave se nahajajo obstoječi objekti:

1. za obstoječo pozidavo ob Osojnikovi ulici so dopustne:

- rekonstrukcije, nadzidave in dozidave v sklopu gradbene parcele do etažnosti največ K+P+1+M.
- gradnja nadomestnih objektov,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov,
- postavitve objektov za lastne potrebe,
- gradnja začasnih objektov, ki ne zahtevajo novih komunalnih in drugih priključkov ali bistvenega povečanja zmogljivosti teh priključkov,

2. za bencinski servis na Čufarjevi cesti so v območju servisa možne manjše dozidave, rekonstrukcije in postavitve pomožnih objektov, ki služijo osnovni dejavnosti servisa.

9. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov in vzdrževalnih del)

Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih enostavnih objektov:

- pomožni objekti za lastne potrebe - garaža, lopa, nadstrešek..., ograje (medsosedska ograja pri individualnih stanovanjskih objektih, igriščna ograja, oporni zid ali škarpa)
- pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti) in
- urbana oprema.

Gradnja ostalih enostavnih objektov ni dovoljena.

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.

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

10. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Obodno cestno omrežje, ki zagotavlja dostope in dovoze, predstavljajo Osojnikova ulica, Čufarjeva cesta, Šolska ulica in Cesta »B«.

(2) Izgraditi in delno rekonstruirati je potrebno naslednje obodne ceste:

Šolska ulica na vzhodni strani območja (rekonstrukcija in novogradnja):

– vozišče	2x3,25 m	6,50 m
– zelenica (vzh. stran)		2,00 m
– kolesarska steza (vzh. stran)		1,00 m
– pločnik (vzh. stran)		2,50 m
– zelenica (zahod. stran)	1x3,50 m	3,50 m
– pločnik in kolesarska steza (zahod. stran)		3,00 m

Skupaj 18,50 m

Cesta »B« na južni strani območja:

– vozišče	2x3,00 m	6,00 m
– pravokotno parkiranje (severna stran)	1x5,00 m	5,00 m
– skupna peš in kolesarska pot	2x3,00 m	6,00 m
Skupaj:		17,00 m

Ob parkiriščih vzdolž Ceste »B« je predviden linijski drevored.

Čufarjeva cesta na severni strani območja in Osojnikova ulica na zahodni strani območja sta izgrajeni in jih ni potrebno rekonstruirati.

Interno cestno omrežje predstavljata Cesta »A« in Cesta »C«.

Cesta »A« kot povezava Čufarjeva-Cesta »C«-Šolska ulica in Cesta »C« kot povezava Ceste »A« in Ceste »B«.

Cesta »A« je zasnovana z elementi:

– vozišče	2x3,00 m	6,00 m
– pravokotno parkiranje (jug)	1x5,00 m	5,00 m
– skupna peš in kolesarska pot	2x3,00 m	6,00 m
Skupaj:		17,00 m

Ob parkiriščih vzdolž Ceste »A« je predviden linijski drevored.

Cesta »C« je zasnovana z elementi:

– vozišče	2x3,00 m	6,00 m
– pravokotno parkiranje (vzhod)	1x5,00 m	5,00 m
– skupna peš in kolesarska pot	2x3,00 m	6,00 m
Skupaj:		17,00 m

Ob parkiriščih vzdolž Ceste »C« je predviden linijski drevored.

Vse navedene ceste so dvosmerne in dvopasovne z opisanimi obvoziščnimi elementi.

(3) Prometni režim

Primarna prednostna poteza je Čufarjeva cesta, na katero se Osojnikova in Šolska ulica priključujeta prometno podrejeno.

Naslednji prednostni smeri sta Osojnikova ulica in Šolska ulica, na kateri se prav tako vse ostale prometno podrejeno priključujejo.

Cesta »A« se na Čufarjevo ulico priključuje prometno podrejeno in sicer v režimu desno-desno, na Šolsko ulico pa prometno podrejeno v obliki polnega »T« križišča.

Cesta »B« se na Osojnikovo in Šolsko ulico priključuje podrejeno.

Enako velja za Cesto »C« napram Cesti »A« in Cesti »B«.

(4) Parkiranje

Parkiranje vozil je predvideno v nivojski in izven-nivojski obliki – v podzemni garaži in nivojskih parkiriščih. Zagotoviti je potrebno minimalno 1,5 PM / stanovanjsko enoto in še dodatno 10% parkirnih mest za obiskovalce. Za eno in dvostanovanjske objekte je potrebno zagotoviti 2 PM / stanovanjsko enoto. Za trgovsko poslovni program je potrebno zagotoviti min. 1 PM / 30 m² poslovnih ali prodajnih površin.

Zagotoviti je potrebno naslednje število parkirnih mest:

Severno od Ceste »A« :

- za cca. 140 stanovanj –210+21=231 PM
- za cca. 2600 m² poslovnih prostorov – 86 PM

Pozidava znotraj Cest »A«, »B«, »C« in Šolsko ulico:

- za cca. 888 stanovanj – 1332+133=1465 PM

Pozidava zahodno od Ceste »C« - eno ali dvostanovanjski objekti:

- min. 2PM na stanovanjsko enoto v okviru funkcionalnega zemljišča v objektu ali izven

~~Obstoječi objekti na parcelah št. 1023/2 in 1023/4~~

Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici

- za gostinski program je potrebno zagotoviti 1PM na 4 sedeže + 1PM na 2,5 zaposlena;
- za prenočišča 1 PM na 8 postelj + 1 PM na zaposlenega
- za trgovske in druge poslovne dejavnosti 1 PM na 30 m² površine.
- **2 PM/stanovanjsko enoto**

Glede na potrebno število parkirnih mest cca. 1730 PM je garažne objekte pod večstanovanjskimi objekti potrebno izvesti v več etažah (oznaka v kartografski prilogi nK).

V primeru načrtovanja manjšega števila parkirišč je potrebno ustrezno zmanjšati število stanovanjskih enot oz. poslovnih prostorov. Uvozi/izvozi iz garažnih objektov so predvideni iz Cest »A«, »B« in »C« ter jih je možno prilagoditi rastru garaže. Natančno število garaž, etaž, parkirnih mest, uvozi, izvozi in tlorisni gabariti se določijo v projektni dokumentaciji.

5% od nivojskih parkirnih mest je potrebno zagotoviti za invalidne osebe.

V jugo vzhodnem delu območja med Novo Šolsko ulico, Železnikovo ulico in obstoječo Šolsko ulico je potrebno izgraditi še nivojska parkirišča za osebna vozila. Uvoz in dovoz je predviden iz južne strani, preko Železnikove ulice.

(5) Pešci in kolesarji

Le ti so vodeni ločeno od vozišča na posebnih pločnikih in kolesarskih poteh ali v obliki skupne peš in kolesarske poti. Znotraj območja pozidave so pešci in kolesarji vodeni po posebnih peš in interventnih poteh.

(6) Dostavo, oskrbo komunalnih vozil in intervencijo je potrebno zagotoviti preko obodne cestne mreže ter posebnih interventnih poteh znotraj območja obdelave.

Dostavne in interventne poti do posameznih objektov morajo biti široke min. 3,00 m in dimenzionirane na prevoznost komunalnim in tovornim vozilom.

(7) Javni prevozi

Javni prevozi potnikov – mestni javni potniški promet, poteka po Osojnikovi ulici in Čufarjevi cesti, kjer so tudi ustrezna avtobusna postajališča. Celotno območje se nahaja znotraj 300 m cone oz. 5 minutnem radiju dostopnosti do avtobusnega postajališča.

(8) Skupna določila

- Vse povozne in pohodne površine – pločniki, kolesarske steze in poti, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.
- Pločniki in kolesarske steze ob posameznih cestah so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo iz robnikov.
- Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu.
- Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb
- Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.
- Križišče Čufarjeve ceste in Šolske ulice je potrebno semaforizirati.

11. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

- (1). Predvideno zazidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.
- (2). V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji izdelani skladno s tem načrtom. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu, ki so strokovno utemeljena in so usklajena s posamezni upravljavci infrastrukture.
- (3). Oskrba z vodo
Za potrebe vodooskrbe je potrebno v dostopnih cestah izgraditi ustrezne vodovode zankaste zasnove ter navezati na obstoječe cevovode.
- (4). Odvod odpadnih vod
Predvideni objekti se navežejo na obstoječe kanalizacijsko omrežje.
V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih. Predvidi se naj ločeni sistem s ponikanjem padavinskih voda.
Navezovanje odpadnih voda na obstoječi sistem javne kanalizacije je potrebno predvideti tako, da se odpadne vode v čim večji meri enakomerno porazdelijo na omrežja po obodu obravnavanega območja (delno na Osojnikovo, delno na Šolsko).
- (5). Električno omrežje
Za napajanje predvidenih objektov je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo, z lokacijo v centru potrošnje.
Novo TP je potrebno vključiti v obstoječ elektroenergetski sistem z visokonapetostnim kablovodom.
- (6). TK in KTV omrežje
Za priključitev uporabnikov na telekomunikacijsko omrežje je treba dograditi kanalizacijsko TK omrežje in priključke do posameznih objektov.
Načrtovani objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet lokalne telefonske centrale na Pobrežju, za kar je treba naročiti ustrezen projekt priključitve pri pristojni gospodarski družbi.
Zgraditi je treba omrežje KRS.
- (7). Ogrevanje
~~Za oskrbo predvidenih objektov s plinom je potrebno zgraditi ustrezno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod.~~
~~Do posameznih objektov se izvedejo ustrezni priključki.~~
~~Posamezni objekti se lahko ogrevajo iz skupne kotlovnice ali etažno na plin ali elektriko.~~

Prednost pri ogrevanju se daje obnovljivim virom energije.

Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema. Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na področju varovanja kulturne dediščine ter varovanja okolja in narave kot tudi skupni sistemi za izrabo lesne biomase.

Na območjih plinovodnega omrežja je prioriteta postavitve kogeneracijskih enot, kjer je to tehnično izvedljivo. Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje, ne pa kot prioriteta raba za ogrevanje.

Dovoljeni so srednje veliki sistemi izrabe lesne biomase, do 10 MW, ki so namenjeni centralizirani proizvodnji energije za namene skupnih kotlovnice ali daljinskega ogrevanja, ki pa morajo zagotoviti visoko učinkovitost in najmanjše možne emisije škodljivih snovi v zrak, v skladu z mednarodnimi ali EU standardi. Če je tehnično izvedljivo, se vzpostavijo manjši sistemi daljinskega ogrevanja na lesno biomaso.

Novogradnjo je potrebno graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioriteto nameščajo naprave za obnovljive vire.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

12. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Območje predvidenega podrobnega prostorskega načrta se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

13. člen

(varovanje okolja)

Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno zakonodajo, se obravnavane parcele nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

Varstvo zraka

Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati določila v skladu z veljavno zakonodajo s tega področja:

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

- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč, z zahtevami za:
 - 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.
- Uredba o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja,
- Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje,
- Pravilnih o nalaganju in pritrjevanju tovorna v cestnem prometu,
- Pravilnih o gradbiščih.

Zaradi bližine Doma upokojujencev se priporoča večja frekvenca merjenja emisij prašnih delcev (PM10) ob vplivnem območju gradbišča, sploh v poletnem in suhem vremenu.

Varstvo voda

Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati naslednje:

- Objekte je potrebno obvezno priključiti na javno kanalizacijo in samo v javno kanalizacijo odvajati odpadne komunalne in predhodno prečiščene tehnološke in padavinske vode, skladno s podzakonskimi predpisi, ki določajo način odvajanja odpadnih voda na varstvenem pasu za zajem vode.
- Čiste padavinske vode je potrebno zbirati ločeno in ponikati. Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo v skladu z veljavno zakonodajo.
- Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi.
- Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo. Pri odvajanju odpadnih voda upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to območje.

- Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Ureditev gradbišča mora biti takšna, da graditev ne ogroža zaloga pitne vode.
- Pri odvajanju odpadnih voda je potrebno poleg naštetih predpisov upoštevati še vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.

V zvezi z varovanjem zaloga pitne vode pa je potrebno upoštevati še naslednje:

- Pri gradnji se naj ne uporabljajo materiali, ki vsebujejo nevarne snovi.
- Prav tako pa je potrebno upoštevati vse podzakonske predpise, ki predpisujejo izvajanje imisijskega monitoringa podzemnih voda in emisijskega monitoringa odpadnih voda.

Ravnanje z odpadki

Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo.

Lokacije za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene na javnih mestih in prikazane na karti št. 4: »Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom«.

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

Ohranjanje narave

Na območju podrobnega prostorskega načrta ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Podnebne spremembe

Z vidika blaženja podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati naslednje ukrepe:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30%, od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE,
- pospeševanje trajne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP; kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...)
- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla,
- ozelenjevanje območij,
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe (zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...),
- doseganje skoraj ničelnih emisij v celotni življenjski dobi stavb.

Za blaženje naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje toplogrednih plinov,...) in urejanja prostora.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

14. člen

(ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

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

- nadzora tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzora nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,

- nadzora nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
 - nadzora nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi. Temeljenje objektov se izvede v skladu z geotehničnim mnenjem. Pri gradnji je potreben stalen nadzor geomehanika.

Varstvo pred požarom

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika. 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 potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

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

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 tri osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

15. člen

(etapnost gradnje)

(1) Predvidena je etapna izgradnja objektov, prometne, energetske in komunalne infrastrukture. Etape so prikazane na grafični prilogi št. 9 Etapnost gradnje.

(2) Prva etapa I - zajema severni del območja z izgradnjo objektov G, F, B1, del B2, C1, C2, D1, D2. Na južni strani se prva etapa zaključi z garažo pod objekti. Izgradi se del Šolske ulice (do križišča z Ulico Goce Delčeva), cesta A in del ceste C (do uvoza v garažo) s pripadajočo energetske in komunalno infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami. Objekti G, F, B1, del B2, C1, C2, D1, D2 znotraj etape se lahko gradijo posamično.

(3) Druga etapa II - zajema izgradnjo dela objekta B2 in objekte B3, C4. Izgradi se preostali del ceste C in pripadajoč del ceste B. Izgradi se pripadajoča energetska in komunalna infrastruktura ter zunanje ureditve. Objekti B3, C4 in del objekta B2 znotraj etape se lahko gradijo posamično.

(4) Tretja etapa III - zajema izgradnjo objektov C3, C5, D3, D4. Izgradi se preostali del Šolske ulice in ceste B s pripadajočo energetske in komunalno infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami. Objekti C3, C5, D3, D4 znotraj etape se lahko gradijo posamično.

(5) Preostali del območja OPPN, ki ni zajet v naštetih etapah, se lahko izvaja po posameznih etapah izgradnje, tudi posameznih objektov z zunanjimi ureditvami, ko je za to omogočena navezava na prometno, komunalno in energetske infrastrukturo.«

IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

16. člen (tolerance)

Tolerance glede oblikovanja objektov

Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz kartografskih prilog ~~List 5: »Funkcionalno-oblikovalski pogoji«.~~

Območje pozidave oziroma postavitve objekta je določena z gradbeno mejo, ki je ni dovoljeno preseči z nosilnim zidom objekta, presega se jo lahko samo v obliki izzidkov, balkonov, nadstrešnic, napuščev, vetrolovov.

Višinskih gabaritov ni dovoljeno preseči pri nobenem predvidenem objektu, dovoljeni so samo nižji objekti. Preseganje se lahko nanaša za postavitve strojne opreme (klime, prezračevanja, dimniki...).

~~Pri objektih A in B (na parcelnih št. 1023/4 in 1023/2) se je potrebno držati zarisanih linij glede tlorisnih gabaritov, možna je izvedba manjšega etažnega tlorisa, prav tako je potrebno upoštevati višinske gabarite, pri čemer je možna nižja izvedba etažnosti.~~

Tolerance glede prometne ureditve

Mikrolokacije in obliko parkiranja ter natančno število parkirnih mest in uvozno izvozne rampe v podzemne garaže se opredeli v projektni dokumentaciji glede na dejansko število stanovanj.

Možna je izgradnja ene garaže z več etažami ali več garaž s potrebnim številom parkirnih mest v potrebnih etažah. Preoblikovanje internih parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz 14. člena tega odloka.

Tolerance glede komunalne infrastrukture

Dovoljeno je odstopanje pri komunalnem in energetskem urejanju (tudi na območju internih cest v območju OPPN) v kolikor te spremembe oziroma postavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN, oziroma če so za izvedbo odstopanj pridobljena soglasja za spremembo pristojnih nosilcev urejanja prostora.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

17. člen (obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN, mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

Pred začetkom gradnje je potrebno pridobiti geotehnične pogoje gradnje za vsak predvideni objekt.

18. člen (obveznost izgradnje komunalne opreme)

(1) Investitor mora na svoje stroške zgraditi vso manjkajočo komunalno opremo znotraj območja OPPN. Investitor mora na svoje stroške zgraditi tudi komunalno infrastrukturo izven območja OPPN, če je le-ta potrebna za funkcioniranje (delovanje) infrastrukture, ki bo zgrajena v območju novega OPPN.

(2) Investitor mora z Mestno občino Maribor skleniti pogodbo, v kateri bodo določeni roki in faze izgradnje javne komunalne infrastrukture, ki jo bo moral investitor po izgradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja brezplačno prenesti v posest in upravljanje MOM.

19.člen (obveznost v času gradnje)

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 večjih 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.

XI. KONČNE DOLOČBE

20. člen (vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet, okolje in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani » www.maribor.si/zpn « .

21. člen (uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati 15 dni po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku. Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu za območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico v Mariboru (MUV št. 25/03).

Župan Franc Kangler, s.r.
Številka: 35005 – 3/2007 0901 04
Maribor, dne 20. junija 2008

Popravek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 31/2008 z dne 30.12.2008)

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju, objavljenem v Medobčinskem uradnem vestniku št. 15 dne 1.7.2008, se dopolni z grafično prilogo št. 8A – Načrt parcelacije.

Župan Franc Kangler, s.r.
Številka: 35005 – 3/2007 0901 04
Maribor, dne 19. 12. 2008

Obvezna razlaga 7.alineje 3.točke 7.člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S (MUV št. 7/2012 z dne 30.3.2012)

Območje natečaja za linijski park in zelene površine, ki je označeno v zazidalni situaciji s karakterističnim prerezom (grafična priloga št. 4) se nanaša na krajinsko ureditev zelenih parkovnih površin. Parkirna mesta, ki so načrtovana na parcelah 1258/1, 1256/1, 3165/5 in 3165/6 vse k.o. Pobrežje niso predmet ureditve krajinskega natečaja. Lahko se izvedejo še pred izvedbo natečaja tako, kot so načrtovana v grafičnih prilogah in v skladu z 10. členom tega odloka.

Župan Franc Kangler, s.r.
Številka: 35005 – 3/2007 0901 04
Maribor, 27. februar 2012

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 25/18 z dne 18.10.2018) ima naslednji končni določbi.

KONČNI DOLOČBI

10. člen
(vpogled sprememb in dopolnitev OPPN)

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta iz 1.a člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani www.maribor.si.

11. člen
(uveljavitev odloka)

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

Župan dr. Andrej Fištravec, s.r.
Številka: 35005 – 7/2018 0301 04
Maribor, 16. oktober 2019

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. ...) ima naslednji končni določbi.

KONČNE DOLOČBE

10. člen
(vpogled SD OPPN)

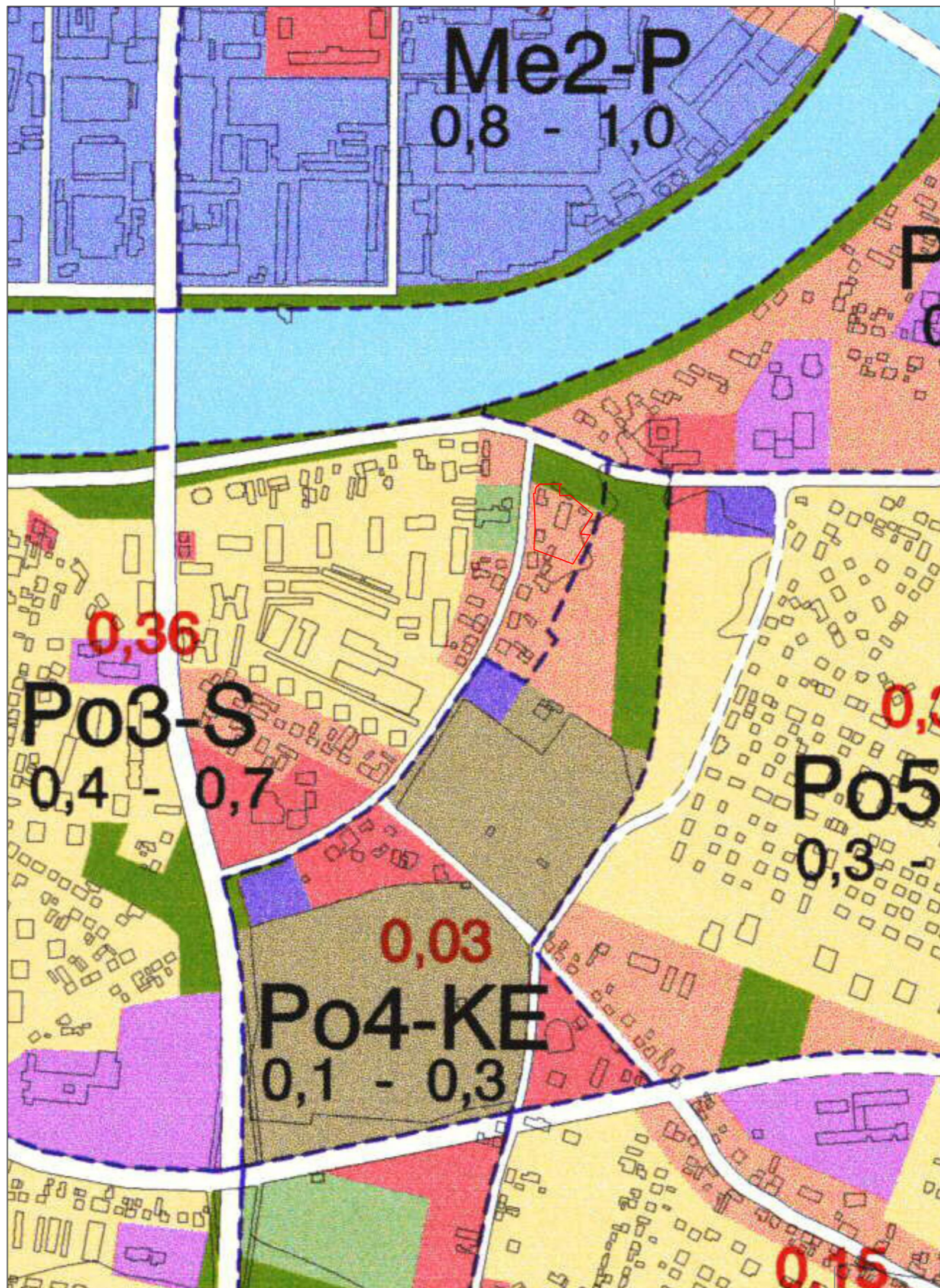
Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta iz 1.b. člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti pobrežje in na spletni strani www.maribor.si.

11. člen

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

III. KARTOGRAFSKI DEL

1	Prikaz namenske rabe	
1.1	Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana	1:5000
2	Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem	
2.1	Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	1: 500
3	Prikaz ureditvenega območja ter načrtovanih ureditev v širšem območju	
3.1	Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev	1: 2000
4	Prikaz umestitev načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji	
4.1	Ureditvena situacija	1: 500
4.2	Funkcionalno oblikovalski pogoji	1:500
4.3	Karakteristični prerez	1:500
4.4	Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI	1: 500



LEGENDA:

območje SD OPPN

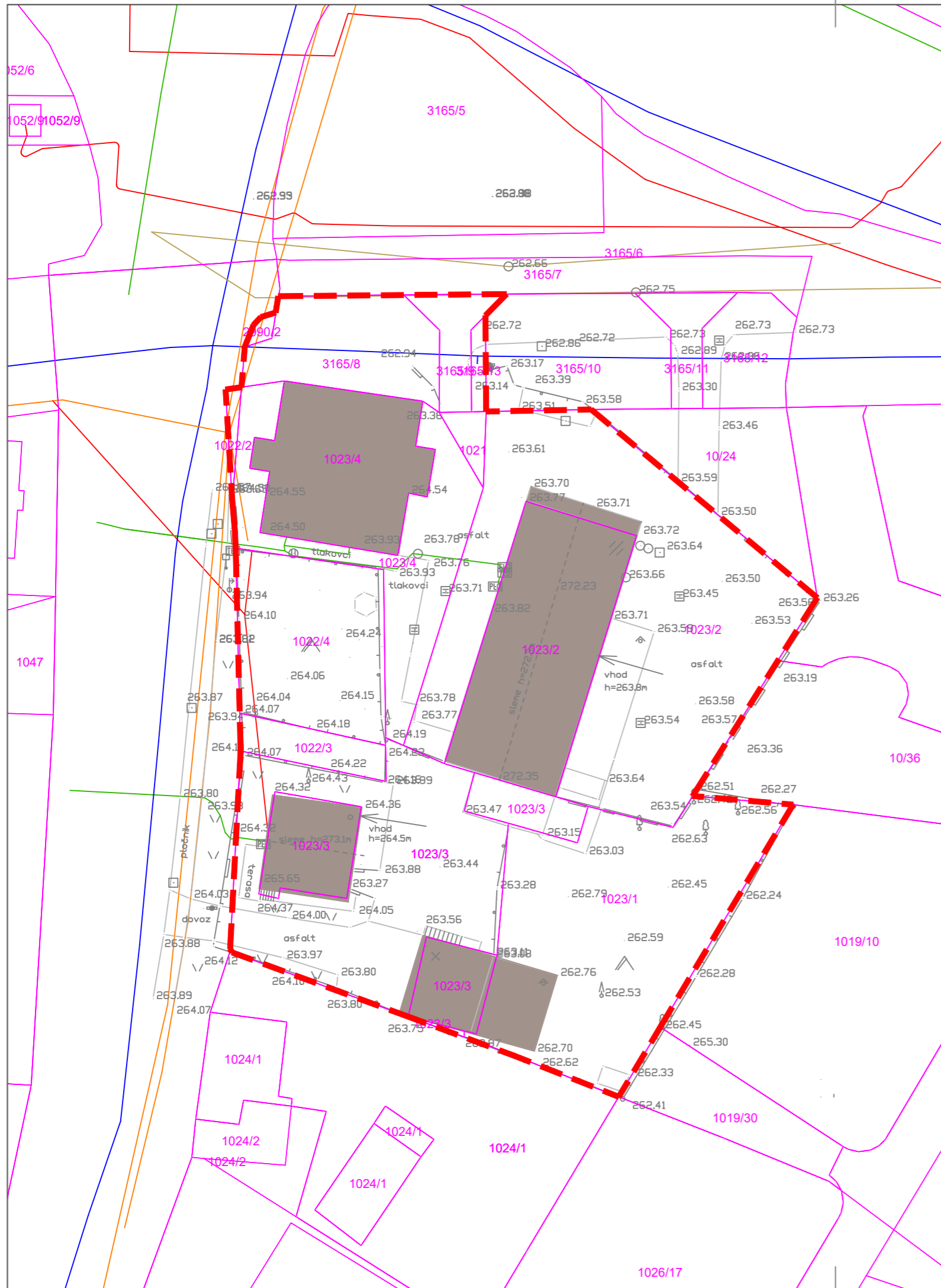
NAMENSKA RABA POVRŠIN:

- površine za stanovanja
- površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti
- površine za centralne dejavnosti
- površine za kulturne, izobraževalne in socialne dejavnosti
- površine za proizvodnjo in skladiščenje
- površine za promet
- površine za komunalo in energetiko
- površine za pokopališča
- površine za šport
- zelene površine
- vodne površine
- območje izključne rabe za potrebe obrambe
- ceste
- meja prostorsko planske enote
- Rt1** ime prostorsko planske enote
- 0,3 - 0,5** faktor izrabe območja prostorsko planske enote***

Prikaz namenske rabe



TURB <small>PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE Jezdarska ul. 3, Maribor</small>	
NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	2959
PRIPRAVLJAVEC	Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
VSEBINA RISBE	Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana
MERILO	1:5000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Arcet, inž. les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	24/2021
ŠTEVILKA RISBE	1.1
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	marec 2023



LEGENDA:

območje SD OPPN

Obstoječe ureditve:

parcelne meje
 obstoječi objekti

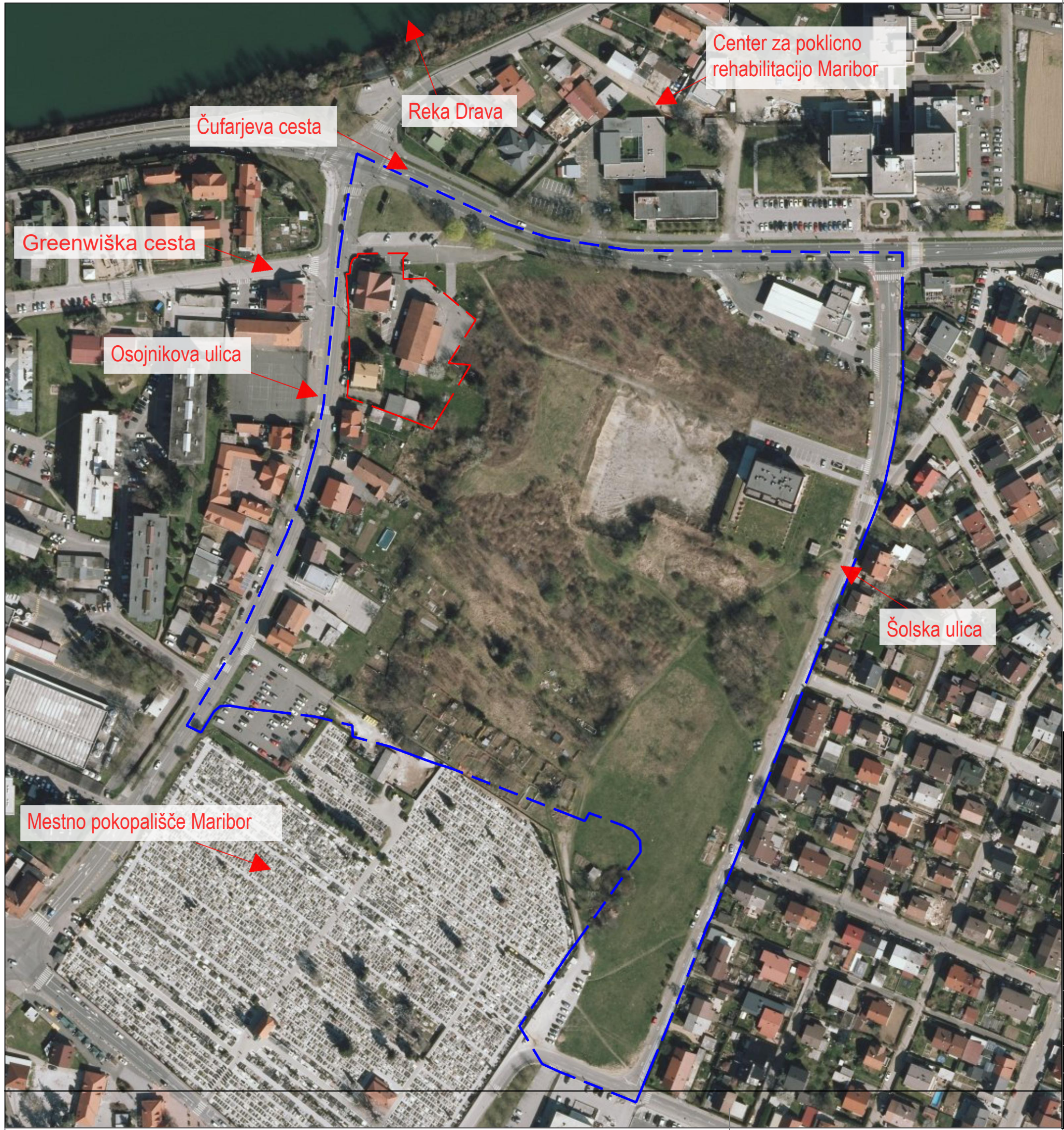
Obstoječi komunalni vodi:

električno omrežje
 telekomunikacijsko omrežje
 vodovod
 mešana kanalizacija
 plinovod

Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem



NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	2959
PRIPRAVLJAVEC	Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
VSEBINA RISBE	Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Arcet, inž. les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	24/2021
ŠTEVILKA RISBE	2.1
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	marec 2023




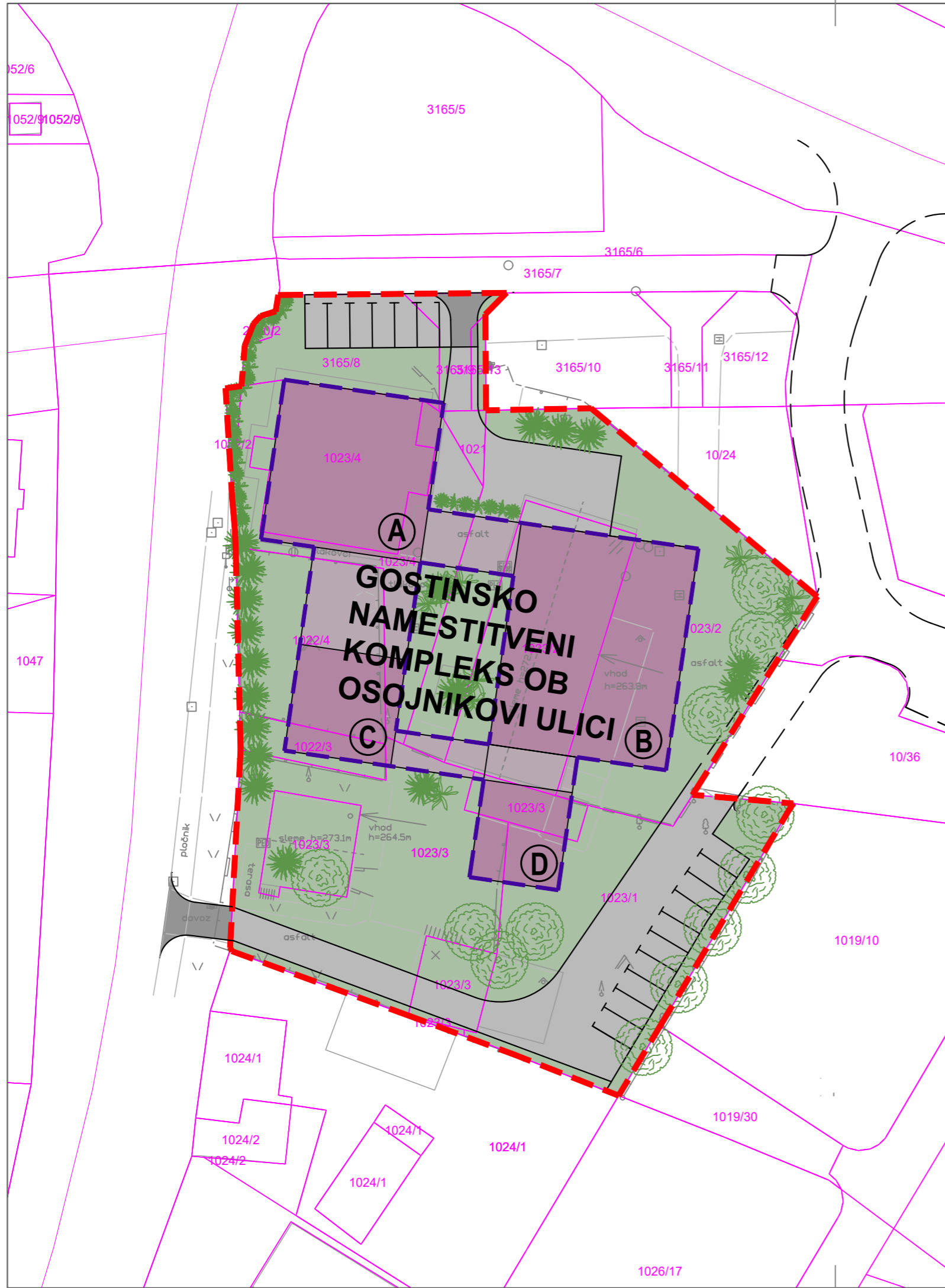
LEGENDA:

- območje SD OPPN
- območje OPPN



Prikaz območja OPPN in SD OPPN ter načrtovanih ureditev v širšem območju

 <small>PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE Jezdarska ul. 3, Maribor</small>	
NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	2959
PRIPRAVLJAVEC	Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
VSEBINA RISBE	Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev
MERILO	1:2000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Arcet, inž. les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	24/2021
ŠTEVILKA RISBE	3.1
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	marec 2023



LEGENDA:

območje SD OPPN

Obstoječe ureditve:

parcelne meje

Predvidene ureditve:

objekti A, B, C, D

galerijske navezave

utrjene površine

dovozne poti

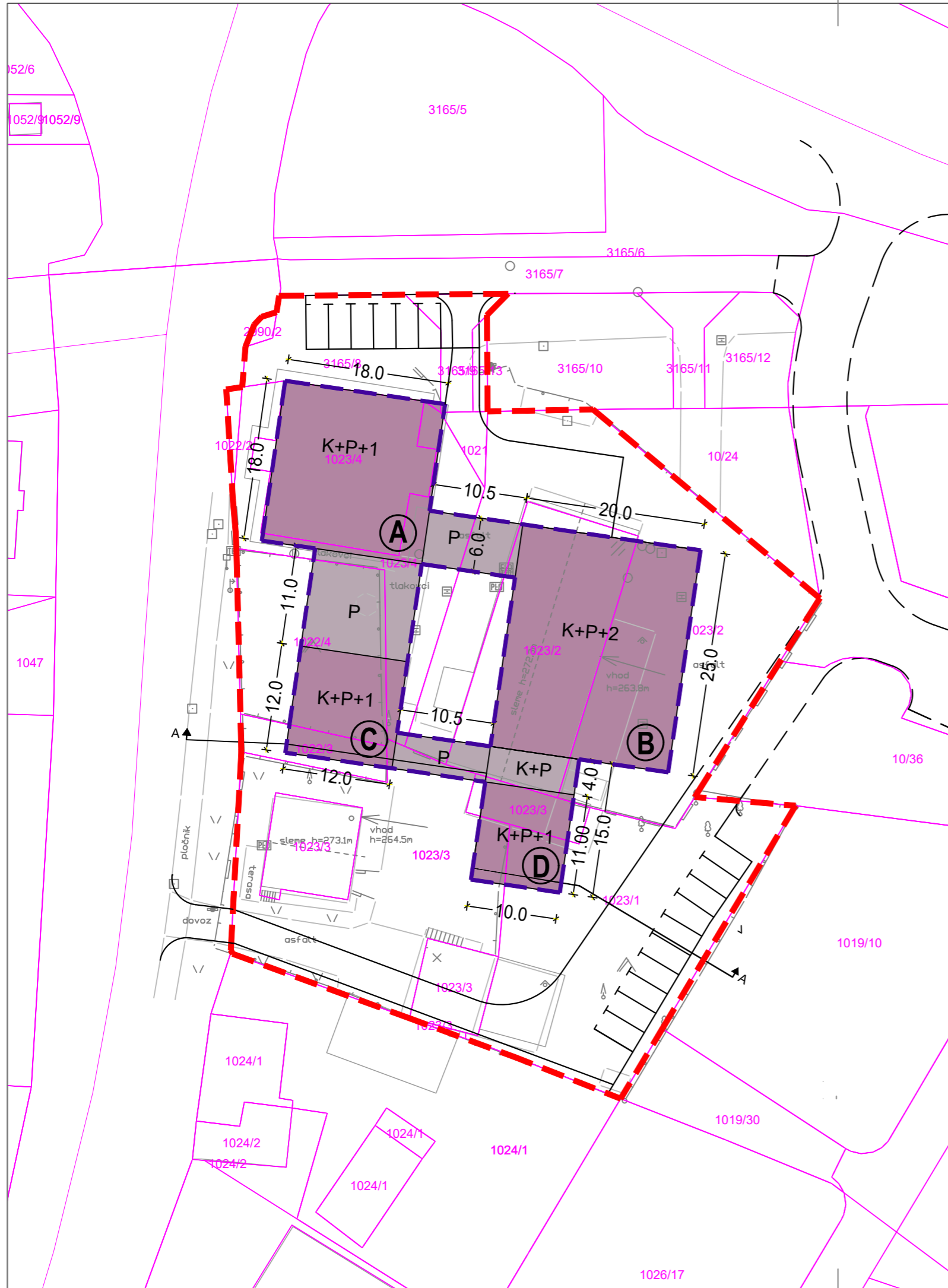
zelenica

gradbena meja

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



NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	2959
PRIPRAVLJAVEC	Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
VSEBINA RISBE	Ureditvena situacija
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Arcet, inž. les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	24/2021
ŠTEVILKA RISBE	4.1
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	marec 2023



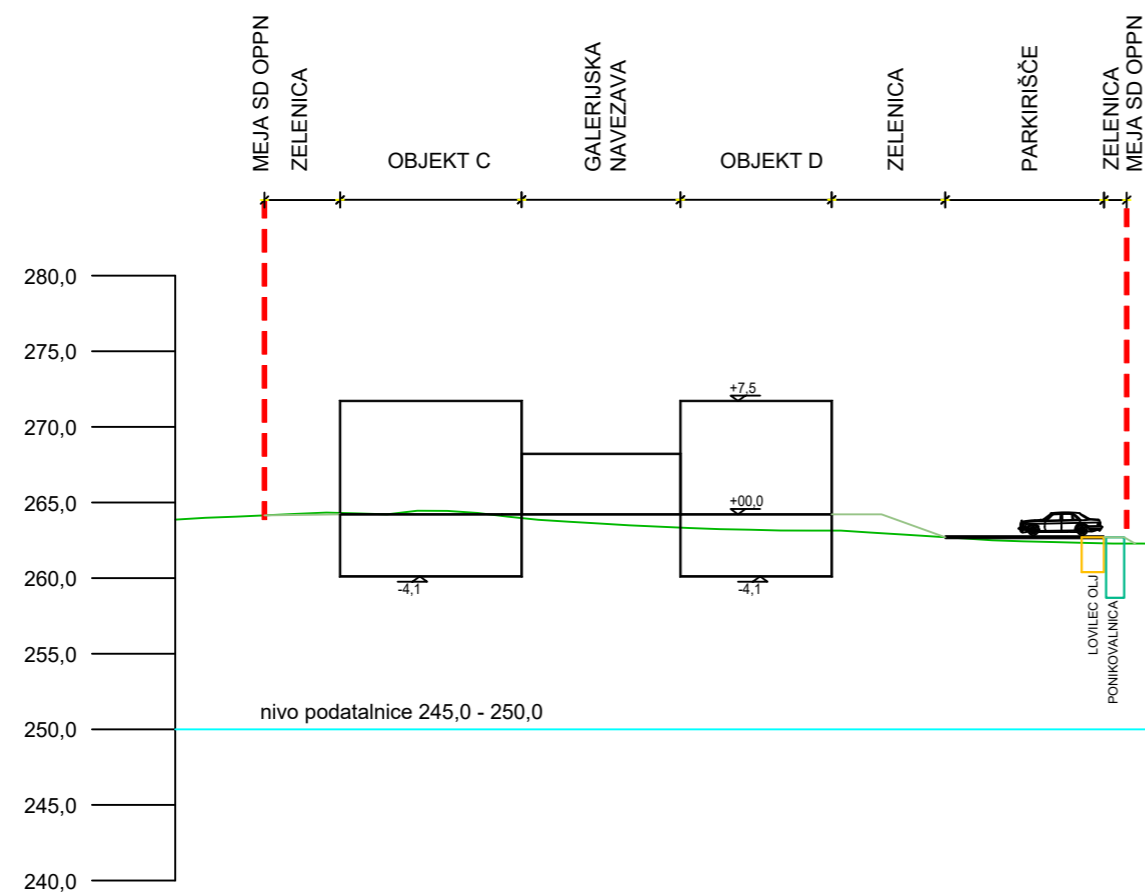
LEGENDA:

- območje SD OPPN
- parcelne meje
- objekti A, B, C, D
- galerijske navezave
- gradbena meja

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



 <small>PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE Jozdarska ul. 3, Maribor</small>	
NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	2959
PRIPRAVLJAVEC	Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
VSEBINA RISBE	Funkcionalno oblikovalski pogoji
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Arcet, inž. les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	24/2021
ŠTEVILKA RISBE	4.2
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	marec 2023



LEGENDA:

območje SD OPPN

Obstoječe ureditve:

obstoječ teren
 nivo podtalnice

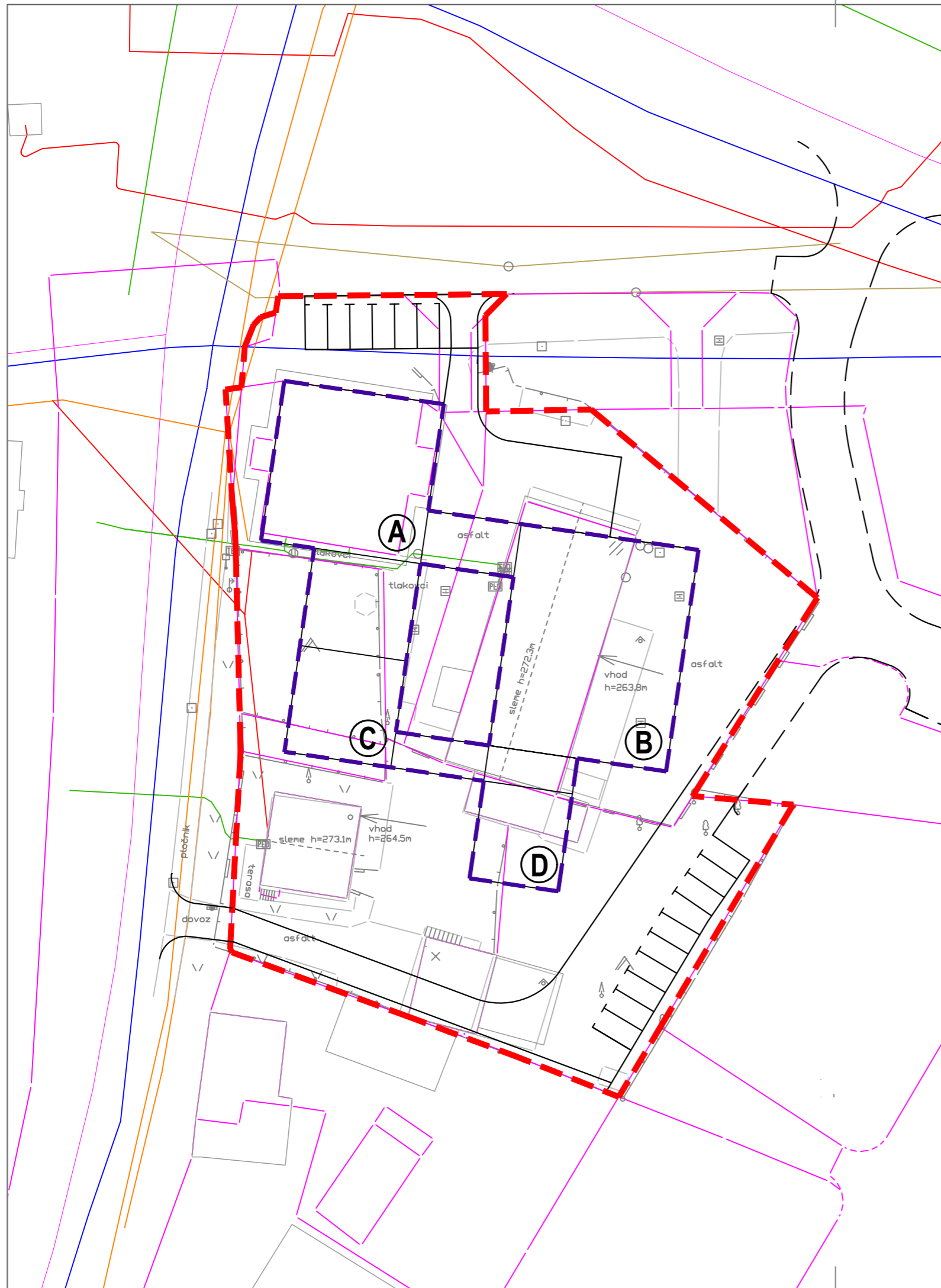
Predvidene ureditve:

nov teren

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



NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	2959
PRIPRAVLJAVEC	Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
VSEBINA RISBE	Karakteristični prerez
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Arcet, inž. les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	24/2021
ŠTEVILKA RISBE	4.3
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	marec 2023



LEGENDA:

območje SD OPPN

Obstoječe ureditve:

parcelne meje

Predvidene ureditve:

gradbena meja

Obstoječi komunalni vodi:

električno omrežje

telekomunikacijsko omrežje

vodovod

mešana kanalizacija

plinovod

Vsa komunalna infrastruktura je obstoječa. Objekti so oz. bodo priključeni na gospodarsko javno infrastrukturo preko obstoječih priključkov.

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



NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	2959
PRIPRAVLJAVEC	Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
VSEBINA RISBE	Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Arcet, inž. les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	24/2021
ŠTEVILKA RISBE	4.4
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	marec 2023

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO

1 PROSTORSKE SESTAVINE PLANSKIH DOKUMENTOV PREDMETNEGA OBMOČJA

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87),
- Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Maribor (MUV št. 15/08, 31/08 (popr.), 7/12 - obv. razlaga),
- Spremembe in dopolnitve o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Maribor (MUV št. 25/18)

1.1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

V nadaljevanju so iz naštetih prostorskih aktov povzete in opredeljene sestavine, ki so za predmetno območje relevantnega pomena. **Predmetno območje se nahaja v planski enoti Po3-S.**

- **Urbanistična zasnova mesta Maribor** (povzeto po publikaciji zavoda za prostorsko načrtovanje Mestne občine Maribor)



Slika 1: Zasnova namenske rabe prostora
(vir: publikacija zavoda za prostorsko načrtovanje Mestne občine Maribor)

V karti Zasnova namenske rabe prostora je prostor razdeljen na površine opredeljen za posamezne dejavnosti: stanovanja, stanovanja in dopolnilne dejavnosti, centralne dejavnosti, kulturne, izobraževalne in socialne dejavnosti, proizvodnjo in skladiščenje, promet, komunalno in energetiko, pokopališče, površine za šport, zelene površine, vodne površine ter rabo izključno za potrebe obrambe.

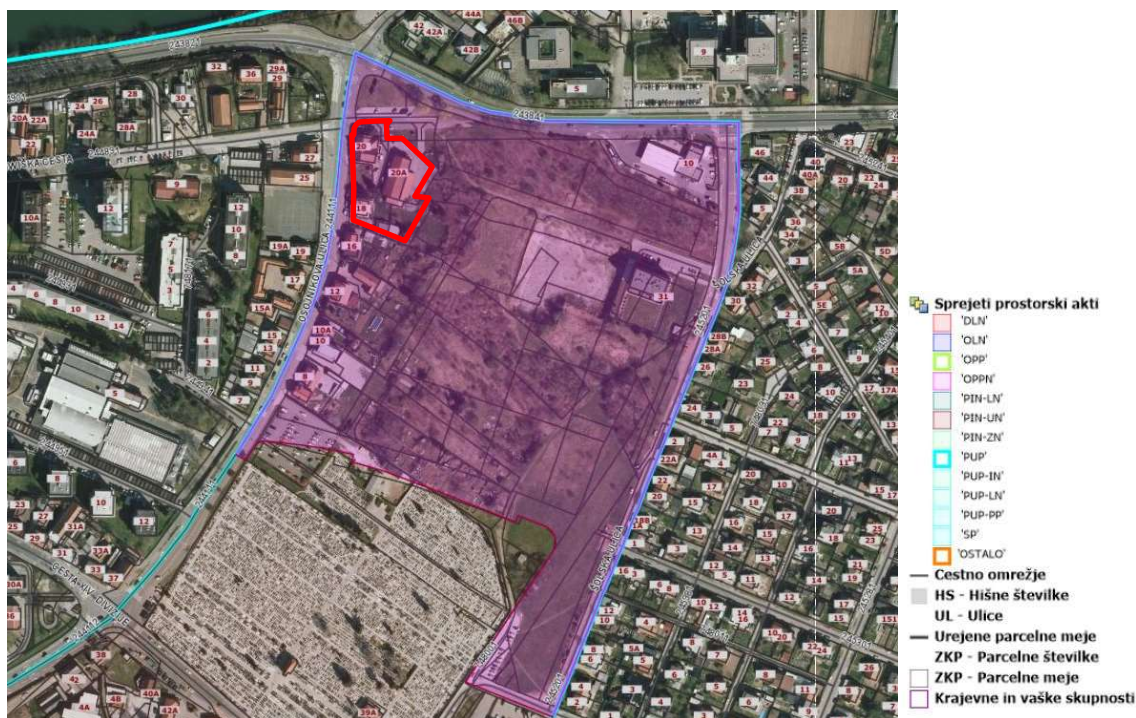
Določen je faktor izrabe območja prostorsko planske enote, ki določa kakšno naj bo razmerje med vsoto bruto etažnih površin in velikostjo območja.

Za predmetno območje je:

- podrobnejša namenska raba prostora – površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti
- faktor izrabe območja – med 0,4 in 0,7

Za predmetno območje velja:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Maribor (MUV št. 15/08, 31/08 (popr.), 7/12 - obv.razlaga), 25/18); v nadaljnjem besedilu OPPN, kateri je predmet sprememb in dopolnitev.



Slika 2: Prikaz celotnega območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

Sestavni del OPPN sta tekstualni in grafični del.

A) Tekstualni del veljavnega akta za območje predvidenih sprememb in dopolnitev med drugim določa:

Preureditev obstoječih objektov in sicer: dve poslovno trgovsko gostinski stavbi z možnostjo prenočitve ob Osojnikovi ulici (objekt A,B) za kateri velja:

- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita K + P + 1 + M, z možnostjo izvedbe brez kleti ter nižje izvedbe objekta,
- Tlorisni gabariti (iz kartografske priloge razvidni maksimalni tlorisni gabariti; objekt A 15,65 x 17,45 m ter objekt B 13,00 x 30,50 m),
- Mirujoč promet – nivojsko parkiranje na parceli,
- Dovozi in dostopi – iz Osojnikove ulice in stranskega dovoza,
- Tolerance pri objektu A: območje pozidave oz. postavitve objekta je določena z gradbeno mejo, ki je ni dovoljeno preseči z nosilnim zidom objekta, presega se jo lahko samo v obliki izzidkov, balkonov, nadstrešnic, napuščev, vetrolovov.

Pogoje za prometno urejanje:

Obstoječi objekti na predmetnem območju:

- Za gostinski program je potrebno zagotoviti 1 PM na 4 sedeže + 1 PM na 2,5 zaposlena;
- Za prenočišča 1 PM na 8 postelj + 1 PM na zaposlenega;
- Za trgovske in druge poslovne dejavnosti 1 PM na 30 m² površine.

B) Grafični del



Slika 3: Zazidalna situacija, ki je sestavni del OPPN

(vir: priloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Maribor – Zazidalna situacija)

2 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Predvidena je ureditev zemljišč v severozahodnem delu območja OPPN, katerega namen je v urbano okolje umestiti sklop posameznih (po namembnosti poslovno-trgovsko-gostinsko-kratkotrajno nastanitvenih) sodobnih objektov in obnovitev obstoječih objektov, vse z namenom ustvariti dodatno turistično ponudbo v mestu Maribor, z dodano vrednostjo, v smislu bogate gastronomske ponudbe.

Želja je postavitve posameznih funkcionalno samostojnih programskih sklopov, ki bi skupaj z obstoječim objektom restavracije tvorila sodobno in zaključeno ter funkcionalno povezano celoto.

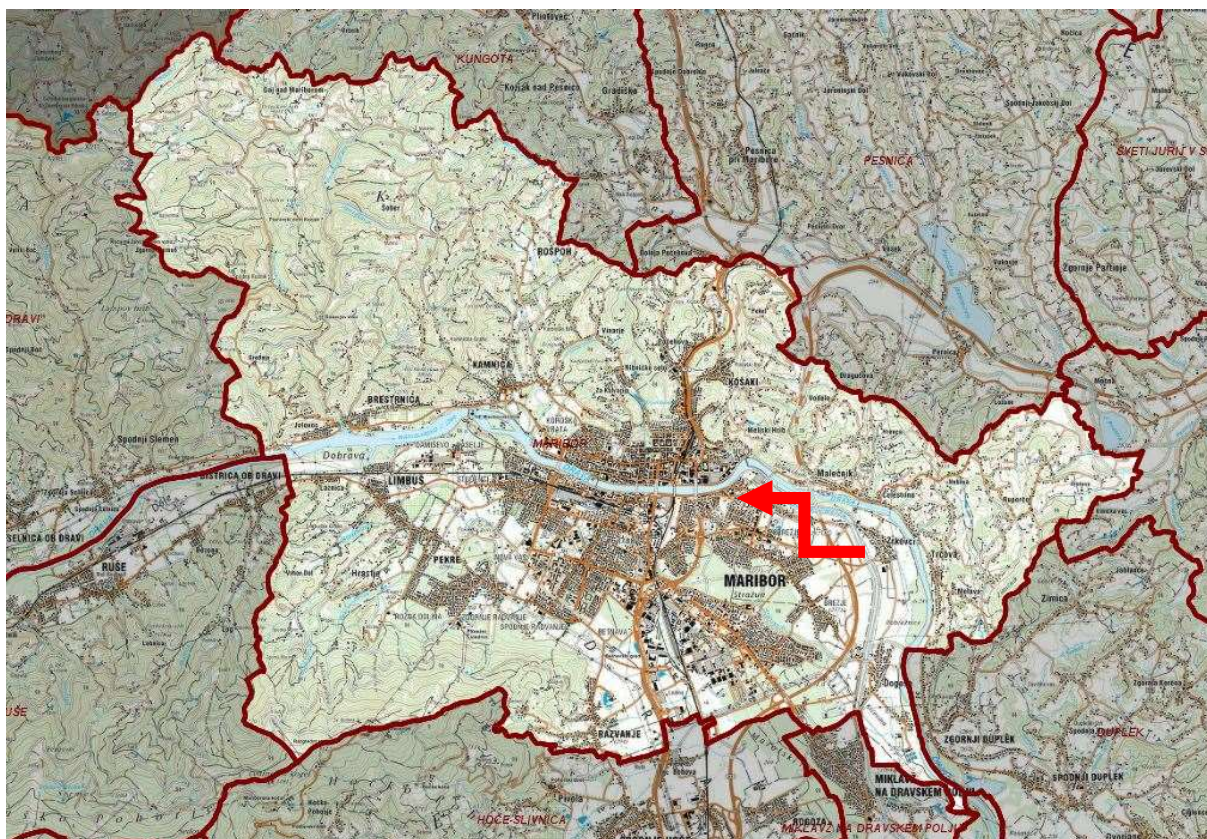
Predvidena je izgradnja novih objektov, rekonstrukcija obstoječega objekta A ter izgradnja galerijskih navezav med objekti. Vsi objekti bi bili med seboj funkcionalno in vsebinsko povezani, tako da bi tvorili osrednji atrijski prostor, ki bi predstavljal odprt ambient namenjen krajinsko hortikulturni ureditvi.

Etažnost objektov bi bila pretežno nizka grajena masa z višinsko poudarjenimi vogali. Umestitev višinskih poudarkov posameznih sklopov kot oblikovanje identitete in prepoznavnosti kompleksa in kot odgovor na vogalno pozicijo same lokacije (križišče Osojnikove in Čufarjeve ceste). Grajene strukture po parceli bi se dopolnjevale na način prepleta bogate krajinske ureditve z vrtovi, terasami, prostori za igro in počitek ter parkovne zasaditve avtohtonih vrst visokih dreves in nizkih grmovnic. Oblikovala bi se grajena struktura, ki bi ločevala zunanji svet od notranjega (zlasti od okoliških prometnic) ter medprostor, ki bi deloval kot odprt fluidni prostor za goste. Gradnja kompleksa bi se gradila v posameznih fazah.

3 PODATKI PRIKAZA STANJA PROSTORA, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA

3.1 Opis območja

Ureditveno območje sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrt (v nadaljnjem besedilu SD OPPN) se nahaja na Pobrežju, v neposredni bližini križišča Osojnikove in Čufarjeve ceste v Mariboru.



Slika 4: Lega območja SD OPPN v širšem prostoru
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

Velikost območja SD OPPN je cca 4.150 m² in zajema zemljišča s parcelnimi št. 1021, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 2990/2, 3165/8, 3165/9, 3165/13, vse k.o. 681 – Pobrežje, ki se nahajajo v planski enoti Po3-S.

Predmetno zemljišče je na severni strani omejeno s parkirišči, travnato površino ter Čufarjevo cesto. Na južni strani jo omejuje točkovna stanovanjska zazidava, zahodno Osojnikova ulica, vzhodna pa nepozidano območje namenjeno izgradnji stanovanjske soseske, s pretežno višjimi večstanovanjskimi objekti.



Slika 5: Lega območja SD OPPN v širšem prostoru
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

Na predmetnem območju se trenutno nahajajo štiri objekti, in sicer:

- objekt A – stanovanjsko gostinski objekt (restavracija MAK),
- objekt B – gostinski objekt,
- objekt C – enostanovanjska hiša,
- objekt D – gospodarski objekt.

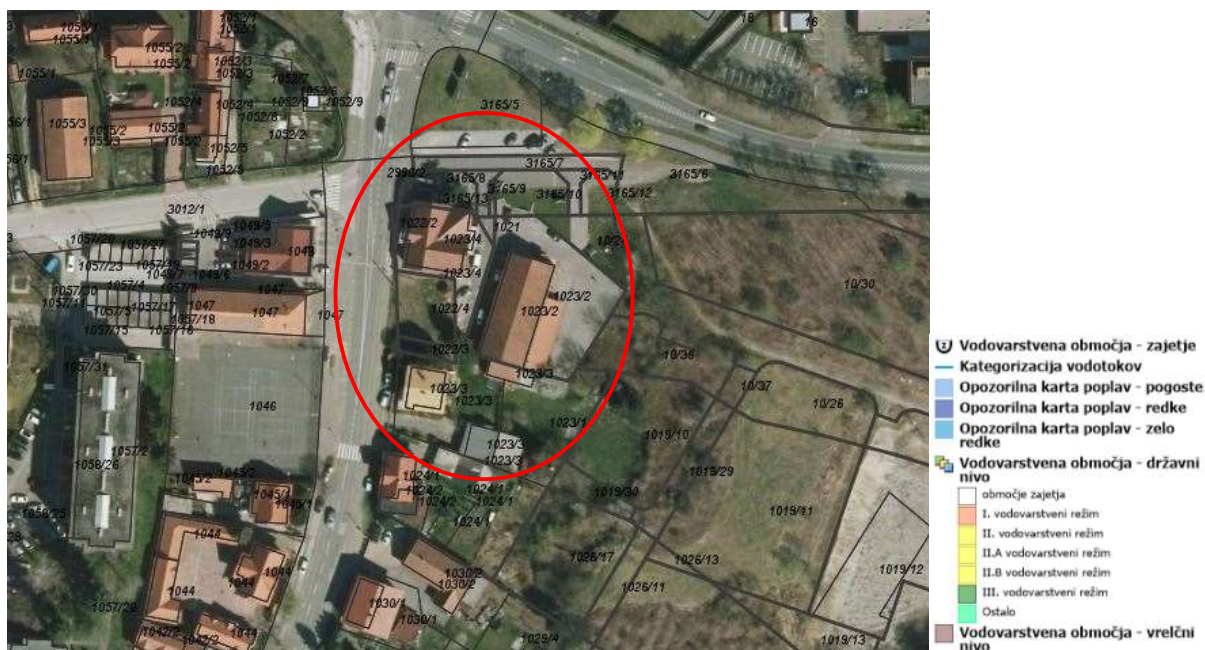


Slika 6: Pogled na območje sprememb in dopolnitev
(vir: google.si/maps/)

3.2 Območja s posebnimi varstvenimi režimi

3.2.1 Varstvo voda, vodnih virov in tal

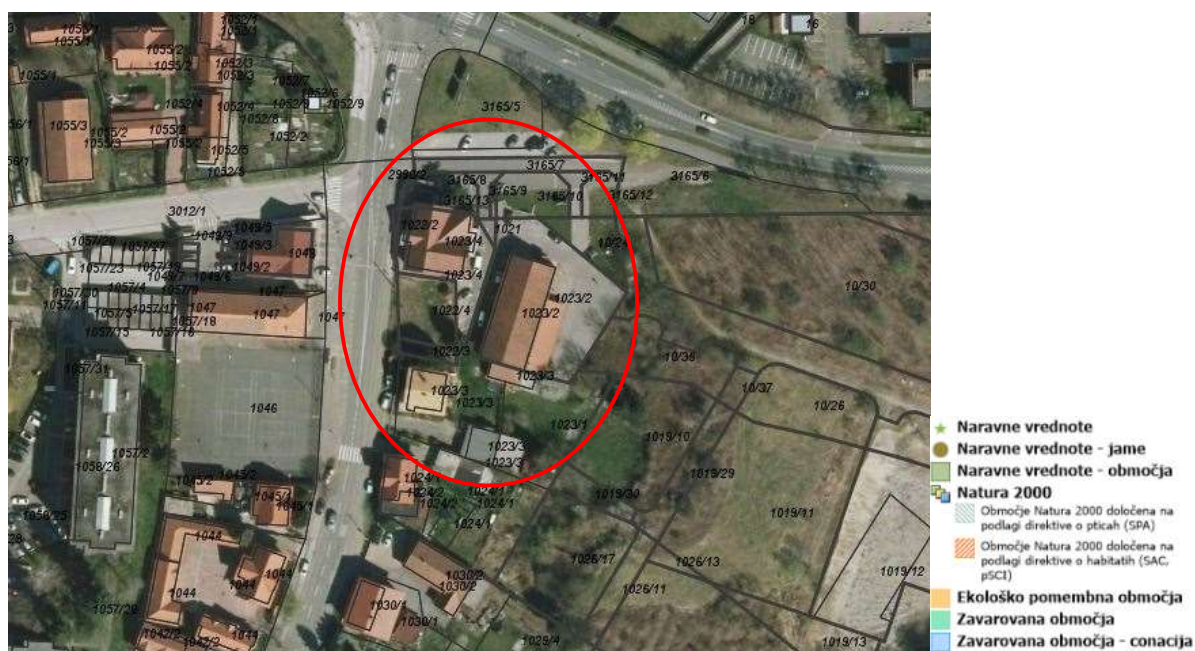
Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji varstva voda.



Slika 7: Vodovarstveno območje
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

3.2.2 Ohranjanje narave

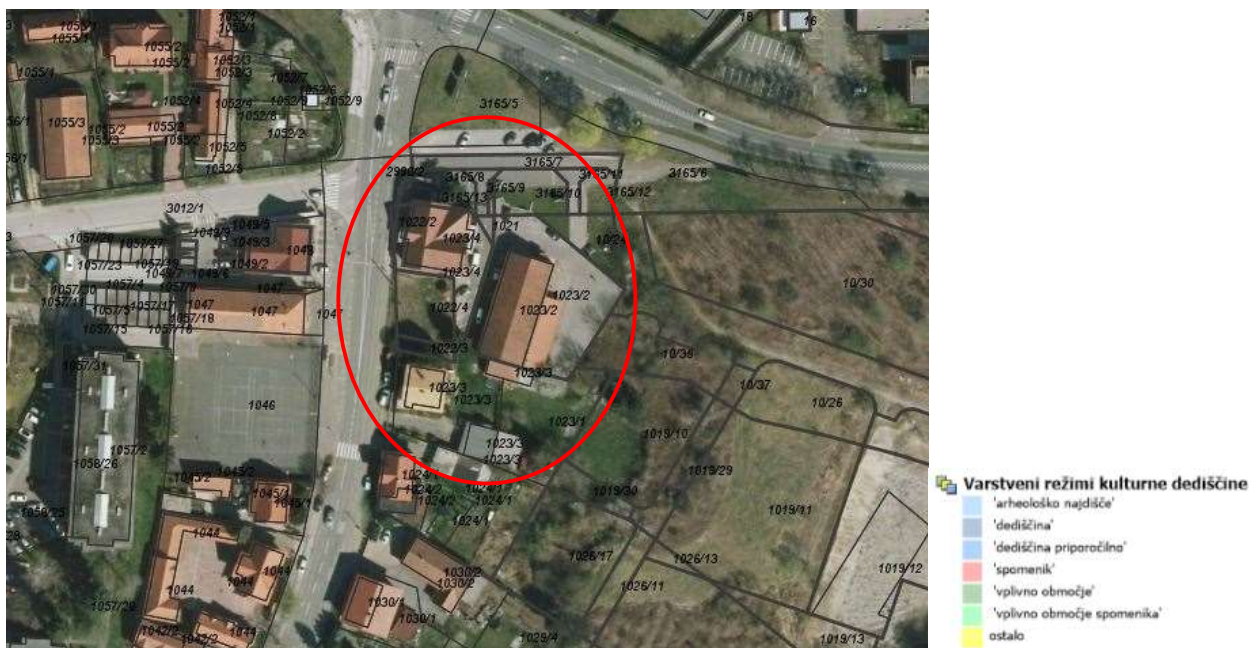
Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji ohranjanja narave.



Slika 8: Območje ohranjanje narave
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

3.2.3 Varstva kulturne dediščine

Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji kulturne dediščine.



Slika 9: Območja kulturne dediščine
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

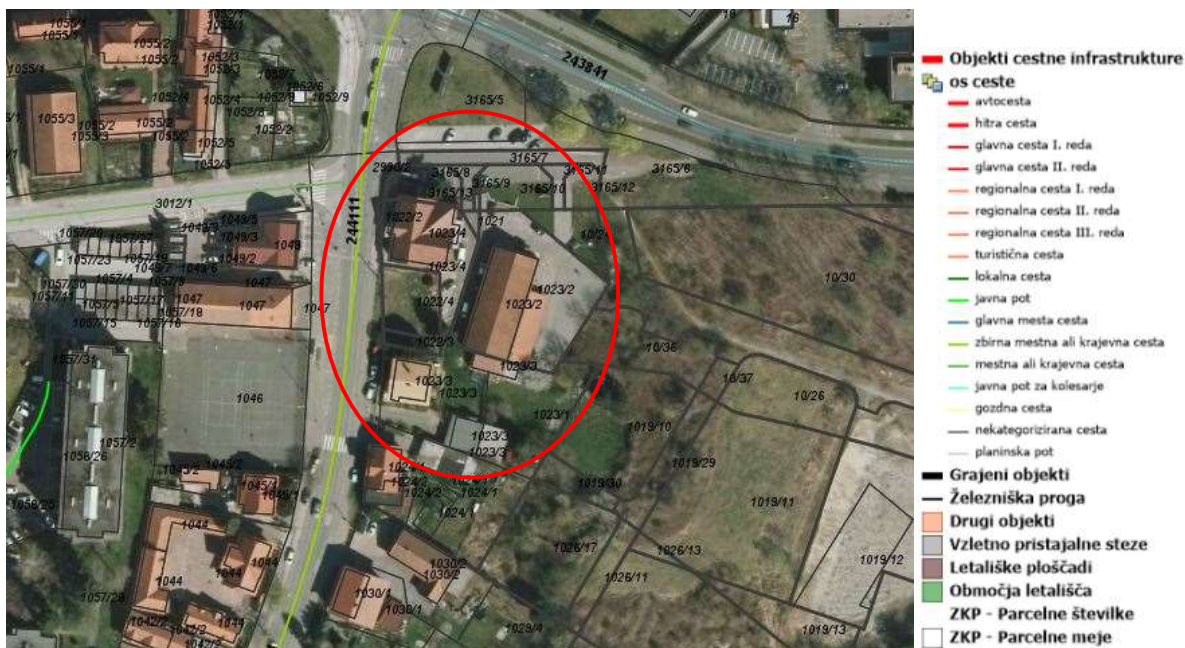
3.2.4 Naravne omejitve

Predmetno območje se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivo podzemne vode, erozivnost ter plazovitost terena. Predmetno območje spada v VI. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,1 g.

3.3 Javna gospodarska infrastruktura

3.3.1 Prometna infrastruktura

Zahodno od predmetnega območja se nahaja zbirna mestna cesta 244111, severno pa glavna mestna cesta 243841.



Slika 10: Prikaz prometne infrastrukture
 (vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

3.3.2 Energetska infrastruktura

Energetska infrastruktura poteka na predmetno območje.



Slika 11: Prikaz opremljenosti z energetska infrastrukture
 (vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

3.3.3 Komunalna infrastruktura

Vodovodno in kanalizacijsko omrežje je speljano na predmetno omrežje.



Slika 12: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=videm>)

3.3.4 Elektronske komunikacije

Elektronske komunikacije so speljane na predmetno območje.



Slika 13: Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij
 (vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

4 STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA

Pri pripravi odloka so bile upoštevane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski načrt (št. 53/2020, GEOMED, Janez Balon s.p.)
- Elaborat ekonomike (št. EE-01/23, Vračko d.o.o.)

5 SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

MNENJA O VERJETNOSTI POMEMBNEJŠIH VPLIVOV SD OPPN NA OKOLJE

NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Direktorat za kmetijstvo Sektor za urejanje kmetijskega prostora in zemljiške operacije Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	1.6.2022	3504-103/2022/2
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Direktorat za hrano in ribištvo Sektor za ribištvo Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	13.6.2022	4202-108/2022-2
Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Sektor območja Drave Krekova 17, 2000 Maribor	9.6.2022	35020-100/2022-2
Ministrstvo za kulturo Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	1.7.2022	35012-124/2022-3340-5
Ministrstvo za zdravje Direktorat za javno zdravje Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana	20.6.2022	354-123/2022-5
Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor	20.6.2022	2940-09/1649-22/NP-3778689
Zavod RS za varstvo narave OE Maribor Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	1.6.2022	3563-0132/2022-2
ODLOČBA		
Ministrstvo za okolje in prostor Direktorat za okolje Sektor za okoljske presoje Dunajska 48, 1000 Ljubljana	29.8.2022	35409-535/2022-2550-6

SMERNICE

ŠT.	NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
1.	Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave Krekova ulica 17, 2000 Maribor	9.6.2022	35020-100/2022-2

PRVA MNENJA

ŠT.	NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
1	Ministrstvo za obrambo Uprava RS za zaščito in reševanje Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	17.11.2022	350-256/2022-2 - DGZR
2	Skupna občinska uprava Maribor Skupna služba varstva okolja Ulica heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor	7.11.2022	3503-62/2022-2
3	Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave Krekova ulica 17, 2000 Maribor	8.12.2022	35024-236/2022-2
4	Mestna občina Maribor Urad za gospodarske dejavnosti Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	16.11.2022	3512-592/2022-2
5	Mestna četrt Pobrežje Kosovelova 11, 2000 Maribor	9.12.2022	352-161/2022-1
6	Zavod RS za varstvo narave OE Maribor Pobreška ulica 20, 2000 Maribor	3.11.2022	3563-0275/2022-2
7	Ministrstvo za kulturo Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	28.10.2022	35012-124/2022-3340-10
8	Elektro Maribor d.d. Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor	31.1.2023	3901-101/2022-2
9	Nigrad Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor	21.11.2022	2022-M1/PU-K-004
10	Energetika Maribor d.o.o. Jadranska 28, 2000 Maribor	9.11.2022	62/2022-MD/TP
11	Plinarna Maribor d.d. Plinarniška 9, 2000 Maribor	28.10.2022	ODS/SO-669/22-4607
12	Mariborski vodovod d.d. Jadranska cesta 24, 2000 Maribor	3.11.2022	IV/441

DRUGA MNENJA

6 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

6.1 Razlogi za pripravo SD OPPN

Predvidena je izdelava sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Mariboru (MUV 15/08, 31/08 (popr.) 7/12 – obv. razlaga, 25/18), v nadaljevanju SD OPPN, saj prostorska ureditev, ki je določena z veljavnim občinskim podrobnim prostorskim načrtom, na predmetnem območju ne omogoča izvedbo investicijske namere, zaradi novih, prej nepoznanih okoliščin in razvojnih potreb. Cilj je postavitve posameznih funkcionalno samostojnih programskih sklopov, ki bi skupaj z obstoječim objektom restavracije tvorila sodobno in zaključeno ter funkcionalno povezano celoto. Zunanja ureditev pa bi kot krajinsko-hortikulturene zasnove dopolnjevala in nadgrajevala grajeno strukturo oziroma bi grajena struktura predstavlja kuliso ali okvir znotraj katerega se oblikuje odprt prostor (atrij).

6.2 Podloga za pripravo SD OPPN in postopek priprave

Postopek priprave SD OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevalnem besedilu ZUreP-2), se je začel s »Sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S – območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju – v Mestni občini Maribor«, ki ga je dne 5.4.2022 sprejel župan Mestne občine Maribor. Sklep o začetku postopka je objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku - MUV, št. 9/2022, z dne 27.5.2022.

Osnutek OPPN je izdelan na podlagi splošnih smernic s področja razvoja poselitve in konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora ter strokovnih podlag. Na podlagi pridobljenih mnenj državnih nosilcev urejanja prostora o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje je Ministrstvo pristojno za okolje in prostor odločilo, da ni potrebna celovita presoja vplivov na okolje.

Za predmetne SD OPPN, se v skladu z ZUreP-2, za vzpostavitev storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja upošteva druga alineja četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa:

- ne glede na prvi odstavek 119. člena tega zakona v postopku priprave OPPN se ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora.

V skladu z 298. in 338. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/2021) se postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUreP-2, končajo po dosedanjih predpisih.

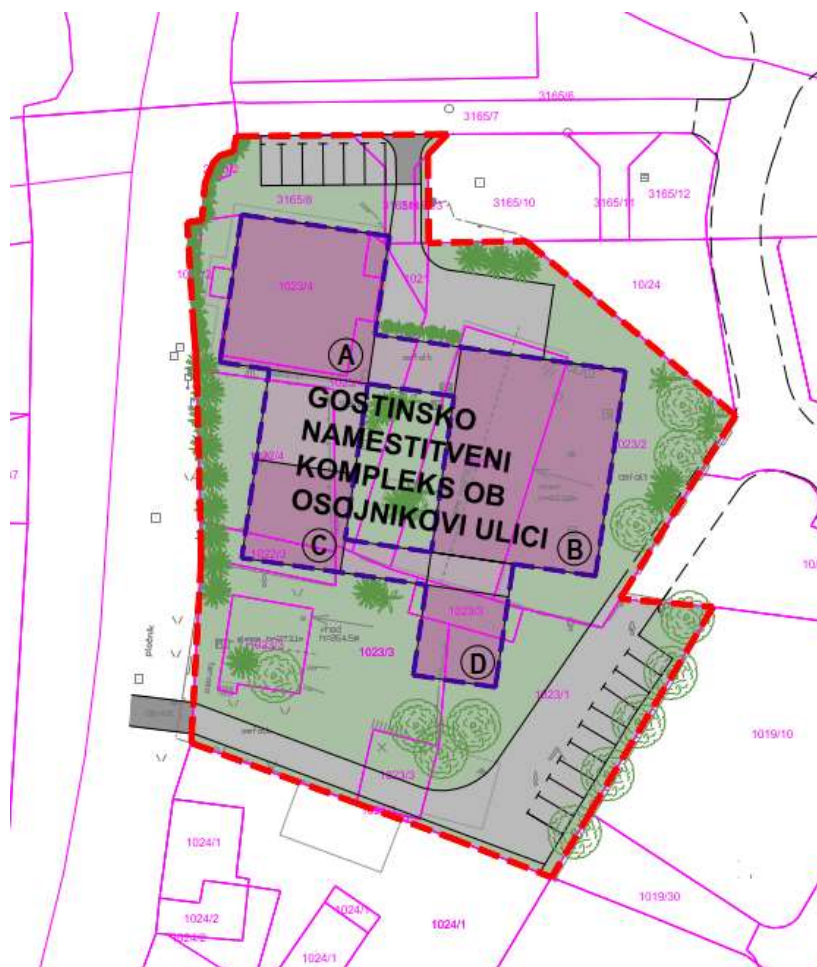
6.3 Območje SD OPPN

Območje obdelave zajema zemljišča v prostorsko planski enoti Po3-S. Območje načrtovanja zajema zemljišča s parcelnimi št. 1021, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 2990/2, 3165/8, 3165/9, 3165/13, vse k.o. 681 Pobrežje in je v velikosti cca 4.150,00 m². Območje obdelave podrobnega prostorskega načrta se lahko v odvisnosti od določitve natančne meje območja v samem postopku priprave SD OPPN tudi spremeni.

6.4 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Predvidena je izgradnja novih objektov, rekonstrukcija obstoječega objekta A ter izgradnja galerijskih navezav med objekti, katere bodo med seboj funkcionalno in vsebinsko povezale vse objekte.

Konceptualna zasnova umestitve posameznih objektov je predvidena na način, ki bi omogočal postopno in časovno fleksibilno uresničevanje razvojnega plana izgradnje poslovno-gostinskega kompleksa z možnostjo kratkotrajnih nastanitev. Zasnova v svoji celovitosti oziroma zaključenosti tvori osrednji atrijski prostor. Ta predstavlja glavni odprti ambient okoli katerega se nizajo grajene strukture s funkcionalno zaključenimi, a hkrati med seboj povezanimi vsebinami. Atrij je namenjen krajinsko hortikulturni ureditvi (parkovna in/ali vrtna zasaditev) ter umestitvi nadkrite (z možnostjo zapiranja v zimskem času) gostinske terase. Značilnost atrijske zasnove je njena introvertiranost in odmik od zunanjega sveta, predvsem v smislu zvočne bariere med zunanjim prometom in dogajanjem znotraj kompleksa. Končna zasnova kompleksa je torej proces postopne gradnje in kot taka lahko deluje tudi kot funkcionalno neodvisna po posameznih fazah.



Slika 14: Ureditvena situacija SD OPPN
(vir. lasten)

6.5 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo s SD OPPN

6.5.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev

S spremembami in dopolnitvami občinskega podrobnega prostorskega načrta bi bile na predmetnem območju dopustne novogradnje in z njimi povezane ureditve.

6.5.2 Oblikovanje objektov

Spremembe in dopolnitve so vezane na sklop objektov 5 - dva poslovno gostinska objekta ob Osojnikovi ulici (A,B) in dveh dodatnih objektov po obstoječem OPPN.

Sklop objektov 5 - Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici (objekti A, B, C, D in galerijske navezave)

- Tip objektov – gostinsko nastanitveni kompleks, z možnostjo trgovske in poslovne dejavnosti ter bivanja.
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita za objekt B znaša K+P+2, za objekte A, C in D znaša K+P+1, za galerijske navezave znaša K+P. Možna je izvedba brez kleti ter nižja etažnost.
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 4.2: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«. Določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov.
- Mirujoči promet – nivojsko parkiranje na parceli in/ali v kletnih etažah ter na obstoječih parkiriščih severno od območja.
- Dovozi in dostopi: Iz Osojnikove ulice in stranskih dovozov.
- Parcelacija znotraj območja ni predvidena, je pa dopustna in se jo lahko določi ob izdelavi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

6.6 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Ureditveno območje je že opremljeno s komunalno opremo, ki obsega cestno omrežje, omrežje in naprave za oskrbo s pitno vodo, odvajanjem odpadnih in padavinskih komunalnih voda, električno energijo, elektronske komunikacije ter plinovod.

6.6.1 Opis prometnih rešitev

Dostop na ureditveno območje bo možen iz:

- severa po že obstoječem dovozu – dovoz bo predviden za dostavo
- zahodne strani (Osojnikove ulice) in
- severovzhodne smeri po v veljavnem aktu predvideni cesti.

6.6.2 Vodovodno omrežje

Priključitev novih in rekonstruiranih objektov se izvede na obstoječe vodovodno omrežje LŽ DN 200 v Čufarjevi cesti in Osojnikovi ulici. Obstoječi vodovodni priključki se obnovijo ali po potrebi izvedejo novi z ustreznimi dimenzijami glede na predvideno porabo. Po potrebi se prestavi in zaščiti vodovodni cevovod LŽ DN 200 na severni strani posega. Na osnovi požarne študije se po potrebi vgradi dodaten požarni hidrant.

6.6.3 Odvajanje odpadnih voda

Na predmetnem območju je načrtovano ločeno odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode. Komunalne odpadne vode bodo odvajane v javno kanalizacijo – obstoječe kanalizacijsko omrežje, skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode, Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo, Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest, Pravilnikom o tehnični izvedbi in uporabi javnih objektov in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih ter padavinskih voda, Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode v Mestni občini Maribor.

Padavinske vode strešin in utrjenih površin je potrebno prioriteto ponikati lokalno v podtalje, skladno z zaključki geomehanskega poročila. Ponikovalnice je potrebno locirati izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka iz utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj.

6.6.4 Elektroenergetsko omrežje

Na predmetnem območju oz. v njegovi neposredni bližini so naslednji elektroenergetski vodi in objekti:

- Niskonapetostno omrežje nadzemne in podzemne izvedbe iz TP 10/0,4 kV T-047 OSOJNIKOVA ULICA,
- 10 kV kablovod K-155 T-047-T-208.

Za napajanje objekta z električno energijo bo potrebno zgraditi novi NN izvod ustrezne izvedbe in preseka iz T-047 OSOJNIKOVA ULICA do objekta, glede na novo priključno moč, oz. ustrezno urediti obstoječi NN izvod, da bo v skladu s Kriteriji načrtovanja NN omrežja.

6.6.5 Omrežje elektronskih komunikacij

Predvideni objekti se bodo navezali na obstoječ priključek TK/KTV omrežje.

6.6.6 Plinske komunikacije

Obstoječa poslovno-gostinska objekta sta priključena na distribucijski sistem, zato je investitor dolžan pred pričetkom del pri operaterju distribucijskega sistema naročiti odstranitev, zavarovanje in kasnejšo ponovno izgradnjo priključnih vodov, kar izvede Plinarna Maribor d.o.o. na stroške investitorja.

6.6.7 Ogrevanje

Prednost pri ogrevanju se daje obnovljivim virom energije.

Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema. Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na

področju varovanja kulturne dediščine ter varovanja okolja in narave kot tudi skupni sistemi za izrabo lesne biomase.

Na območjih plinovodnega omrežja je prioriteta postavitve kogeneracijskih enot, kjer je to tehnično izvedljivo. Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje, ne pa kot prioriteta raba za ogrevanje.

Dovoljeni so srednje veliki sistemi izrabe lesne biomase, do 10 MW, ki so namenjeni centralizirani proizvodnji energije za namene skupnih kotlovnice ali daljinskega ogrevanja, ki pa morajo zagotoviti visoko učinkovitost in najmanjše možne emisije škodljivih snovi v zrak, v skladu z mednarodnimi ali EU standardi. Če je tehnično izvedljivo, se vzpostavijo manjši sistemi daljinskega ogrevanja na lesno biomaso.

Novogradnjo je potrebno graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioriteta nameščajo naprave za obnovljive vire.

6.7 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih dobrin, ohranjanje narave in varstva kulturne dediščine, rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

6.7.1 Varstvo okolja in ohranjanje narave

Na ureditvenem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati naslednje:

- Objekte je potrebno obvezno priključiti na javno kanalizacijo in samo v javno kanalizacijo odvajati odpadne komunalne in predhodno prečiščene tehnološke in padavinske vode, skladno s podzakonskimi predpisi, ki določajo način odvajanja odpadnih voda na varstvenem pasu za zajem vode.
- Čiste padavinske vode je potrebno zbirati ločeno in ponikati. Odpadne padavinske vode iz cestnišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo v skladu z veljavno zakonodajo.
- Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi.
- Odpadne padavinske vode iz cestnišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno odvajati v javno kanalizacijo. Pri odvajanju odpadnih voda upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to območje.
- Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje na gradbišču. Ureditev gradbišča mora biti takšna, da graditev ne ogroža zaloga pitne vode.
- Pri odvajanju odpadnih voda je potrebno poleg naštetih predpisov upoštevati še vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.
V zvezi z varovanjem zaloga pitne vode pa je potrebno upoštevati še naslednje:
- Pri gradnji se naj ne uporabljajo materiali, ki vsebujejo nevarne snovi.
- Prav tako pa je potrebno upoštevati vse podzakonske prepise, ki predpisujejo izvajanje imisijskega monitoringa podzemnih voda in emisijskega monitoringa odpadnih voda.

6.7.2 Varstvo kulturne dediščine

Predmetno območje se nahaja izven zavarovalnih in varovalnih območij kulturne dediščine. Z vidika varstva arheoloških ostalin poseben pregled območja ali nadzor nad gradnjo ni potreben. 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 Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

6.7.3 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Predmetno območje se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost in plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju SD OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g. tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

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

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

6.7.4 Varstvo pred požarom

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz načrta požarne varnosti.

Povzetek vsebine načrta požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- 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 potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

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

Intervencija bo zagotovljena preko cestnega priključka in manipulativnih površin po vsem območju 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.

6.7.5 Varstvo pred hrupom

V skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje nahaja v III. območju stopnje varstva pred hrupom.

Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo. Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanja objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.

6.7.6 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

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

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

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

- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč, z zahtevami za:
 - 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.
- Uredba o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja,
- Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje,
- Pravilnik o nalaganju in pritrjevanju tovorna v cestnem prometu,
- Pravilnik o gradbiščih.

Zaradi bližine Doma upokoјencev se priporoča večja frekvenca merjenja emisij prašnih delcev (PM10) ob vplivnem območju gradbišča, sploh v poletnem in suhem vremenu.

6.7.7 Odpadki

Odvoz in zbiranje odpadkov ter ravnanje z gradbenimi odpadki v času gradnje je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo.

Prav tako je potrebno predvideti odjemna mesta za ločeno zbiranje in odvoz odpadkov, ob čemer naj bodo upoštevane pridobljene smernice javnega podjetja.

6.7.8 Podnebne spremembe

Z vidika blaženja podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati naslednje ukrepe:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30%, od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE,
- pospeševanje trajne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP; kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...)
- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla,
- ozelenjevanje območij,
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe (zeleno strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...),
- doseganje skoraj ničelnih emisij v celotni življenjski dobi stavb.

Za blaženje naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje toplogrednih plinov,...) in urejanja prostora.

Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da no ustreza rastnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Z zasaditvijo naj se dosežejo izravnava izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blažitev posledic podnebnih sprememb.

6.7.9 Etapnost gradnje

Gradnja se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki.

7 POVZETEK ZA JAVNOST