

**OBČINA DUPLEK**  
*OBČINSKI SVET*

## **TOČKA 9**

### **OBRAVNAVA IN SPREJEM PREDLOGA SPREMEMB IN DOPOLNITEV UREDITVENEGA NAČRTA ZA CENTER V SPODNJEM DUPLEKU V OBČINI DUPLEK (2. obravnavo)**

Predlagatelj gradiva: Mitja Horvat, župan

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

Poročevalec na seji: Jasmina Purič

januar, 2015

Obrazložitev:

Občinski svet občine Duplek je na 2. redni seji 3.12.2014 obravnaval predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu za center v Spodnjem Dupleku. Na seji so bile podane pripombe v smislu, da se večnamenska dvorana pri prizidku k trgovskemu centru Jager dopušča kot možnost in ne kot obveza. Prav tako je bilo izpostavljeno vprašanje dopustitve razstavnih eksponatov na parkiriščih namenjenih trgovskemu centru.

Glede na to, da je na seji bila izpostavljena tudi problematika odvodnjavanja na obstoječem parkirišču pri trgovskem centru Jager, urejanje le-te ni možno v predmetnem odloku, smo pa lastnika podjetja Jagros pisno na to že opozorili in pozvali k reševanju tega problema.

V skladu z vsem navedenim predlagamo:

#### **AMANDMA št. 1:**

V 7. členu se pri Objektu D – trgovsko poslovni objekt zapiše:

- Namembnost: objekt je v pritličju trgovski; v nadstropju je možna ureditev večnamenske dvorane.
- Etažnost: P ali P+1

**SKLEP: Občinski svet občine Duplek potrди amandma št. 1.**

#### **AMANDMA št. 2**

V 8. členu se pri poglavju Mirujoči promet doda stavek:

»Parkirišča pri objektu D naj se ne koristijo za razstavne eksponate.«

**SKLEP: Občinski svet občine Duplek potrди amandma št. 2.**

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

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS št. 33/07, 108/09, 57/12) in 16. člena Statuta občine Duplek (Medobčinski uradni vestnik Štajerske in Koroške regije, št. 17/2007, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/2010, 32/2011) je občinski svet Občine Duplek na 3. redni seji 14.1.2015 sprejel

## **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU ZA CENTER V SPODNJEM DUPLEKU**

### **I. UVODNA DOLOČILA**

#### **1. člen**

S tem se odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o ureditvenem načrtu za center v Spodnjem Dupleku, ki jih je izdelalo podjetje UMarh d.o.o., Ulica 5. Prekomorske 7, 2250 Ptuj, številka 30/13.

#### **2. člen**

Spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta vsebujejo:

#### **A. TEKSTUALNI DEL**

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

#### **B. GRAFIČNE PRILOGE**

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

### **II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE**

#### **3. člen**

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

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

#### 4. člen

#### FUNKCIONALNI IN OBLIKOVALSKI POGOJI

7. člen odloka se spremeni tako, da glasi:

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

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

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

Objekt A - večnamenski objekt

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

Objekti B - individualne stanovanjske hiše

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

Sklopi objektov C in F - bloki

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

Objekti D- trgovsko poslovni objekt

- Namembnost: Objekt je v pritličju trgovski, v nadstropju je možna ureditev večnamenske dvorane in ostalih poslovnih prostorov; objekt bo funkcionalno povezan z obstoječim objektom H
- Etažnost: P ali P+1
- Tlorisni gabariti: V okviru gradbenih mej in gradbenih linij
- Parkiranje: Obiskovalci in stanovalci na parkirišču na vzhodni in zahodni strani objekta.

Objekti E - stanovanjski objekti

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

#### Objekt G – stanovanjsko poslovni objekt

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

#### Objekt H - trgovski objekt

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

#### Obstoječi objekti

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

#### Fasade

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

#### Strehe

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

#### Kleti

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

#### Dostopi

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

#### Ograje

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

preglednih kotov vožnje.

#### Ulična oprema

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

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

Starostna stopnja	m <sup>2</sup> /prebivalca igralne površine	Potrebne površine v m <sup>2</sup>
do 3 let	0,15	95
3 - 6 let	0,50	318
6 - 12 let	0,50	318

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

#### 5. člen

V 6. členu odloka se črta besedilo:

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

V poglavju Mirujoči promet v 6. členu se spremeni stavek:

»Za parkiranje osebnih vozil so načrtovana:

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

Doda se tudi stavek:

»Parkirišča pri objektu D naj se ne koristijo za razstavne eksponate.«

#### 6. člen

V 7. členu odloka se drugi odstavek poglavja Vodooskrba spremeni tako, da glasi:

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

V poglavju Vodnogospodarske ureditve se doda odstavek:

»V letu 2014 je bila izdelana Hidravlična presoja Žitečkega potoka za potrebe dopolnitev ureditvenega načrta za center v Spodnjem Dupleku (VGB Maribor d.o.o., Decebmer 2014, št. 3562/14), ki je za zagotovitev poplavne varnosti predvidela naslednje omilitvene ukrepe za obravnavano območje sprememb in dopolnitev:

Za poplavno varnost stavb naj se kote tlakov (pragov) dvignejo nad koto gladine Q100 + min 0.5 m varnostne višine. Na poplavnem območju ni dovoljena izgradnja polnih ograj ali drugih prečnih objektov s polnim prerezom, ki bi lahko kakorkoli poslabšali obstoječo poplavno varnost. Gladina poplavne vode pri Q100 na severni strani območja, kjer je najvišja, je na koti ca 236.70 m n.m.«

V poglavju Elektrooskrba in javna razsvetljava se v drugem odstavku v prvi alineji črta črka D.

V poglavju TK in CATK omrežje se prvi odstavek spremeni tako da glasi:

»Obstoječo TK kanalizacijo, ki prečka lokacijo predvidenega objekta, bo treba na odseku, ki je razviden v grafični prilogi karta št. 8, prestaviti in prilagoditi zazidavi na osnovi projektne rešitve. Pred pripravo projektne dokumentacije je potrebno TK inštalacije na terenu zakoličiti in dogovorjene rešitve projektno obdelati.«

V poglavju ogrevanje se prvi odstavek spremeni tako da glasi:

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

V poglavju odstranjevanje odpadkov se črta besedilo:

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

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

- izvedbo ustreznih predhodnih predizkopavalnih arheoloških raziskav na obravnavanem območju, na osnovi katerih so lahko naknadno določeni in posredovani natančnejši pogoji za varstvo,
- izvedbo zaščitnih izkopavanj arheoloških najdišč, vključno z vsemi poizkopavalnimi postopki,
- v primeru odkritja najdb izjemnega pomena se lahko zahteva spremembo izvedbenega projekta in prezentacijo ostalim na mestu odkritja (in situ),
- stalen arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli na celotnem obravnavanem območju.

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

##### 7. člen

Tretji odstavek 8. člena se spremeni tako, da glasi:

»Za celotno občino je bila izdelana Hidrološko-hidravlična študija, št. 3377/12, marec 2013, ki jo je izdelal VGB d.o.o., v kateri so opredeljeni omilitveni ukrepi za zaščito pred poplavami - izgradnja protipoplavnih nasipov. Gradnja protipoplavnih nasipov je predvidena v dveh fazah. Iz študije je razvidno, da bi bila gradnja, ki jo obravnavajo Spremembe in dopolnitve Ureditvenega območja za center Spodnji Duplek (2014) mogoča le ob izvedbi 1. in 2. faze ukrepov izboljšanja poplavne varnosti v občini Duplek. Ker je 1. faza je izgradnja visokovodnih nasipov Drave trenutno v izvajanju, za 2. fazo izgradnjo treh nasipov na pritokih Drave na območju naselja Spodnji Duplek pa ni znano, kdaj se bo realizirala, je bila za potrebe Sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta Center Spodnji Duplek izdelana Hidrološko-hidravlično presoja vodnega režima zaradi prizidave trgovskega centra ter ureditve manipulacijskih površin (VGB Maribor d.o.o., december 2014, št. 3562/14), v kateri so bili opredeljeni individualni omilitveni ukrepi in prikaz vpliva posega na poplavnost širšega območja, za katero se je izkazalo za je neznatna.«

##### 8. člen

V drugem odstavku 9. člena se doda nov stavek:

»Dovoljena je uporaba drugih energentov, v kolikor so emisije znotraj dopustnih.«

##### 9. člen

V 11. členu se prvi in drugi odstavek spremenita tako, da glasita:

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

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

V šestem odstavku se spremeni besedilo, tako da glasi:

»Pogoji za odmike med stavbami se izdajajo na podlagi smernic SZPV 204/2010, ki jih je izdalo Slovensko združenje za požarno varnost (Požar - strokovna revija za varstvo pred požari, 2/99) ali tujih predpisov...«

##### 10. člen

Spremembe in dopolnitve odloka začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Datum:

Številka:

MITJA HORVAT  
ŽUPAN