



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: 35005 – 15/2018-45 0301 04
Maribor, 6. september 2022



MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

GMS 669

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

NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA STANOVANJSKO SOSESKO NOVO POBREŽJE – druga
obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL: RAZVOJNI CENTER PLANIRANJE d.o.o. Celje
Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALCA: Aleksandra Geršak Podbreznik, univ.dipl.inž.arh., MA
RAZVOJNI CENTER PLANIRANJE d.o.o. Celje
Simon Tekavec, univ.dipl.inž.arh.
UKPP, Sektor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO SOSESKO NOVO
POBREŽJE

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafične priloge
- stališča do pripomb



Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN



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

Številka: 35005 – 15/2018-45 0301 04
Maribor, 6. september 2022



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

Naslov gradiva:	ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO SOSESKO NOVO POBREŽJE
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafične priloge 4. stališča do pripomb

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Simon TEKAVEC višji svetovalec	UKPP - SUP	6.9.2022	
Gradivo pregledala vodja organa	Suzana Fras vodja urada	UKPP - SUP	6.9.2022	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	<u>Dr. Samo Peter Medved</u> Gregor Reichenberg Alenka Iskra	Kabinet župana	7.9.22	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	7.9.2022	
-----------------------------------------------------------	-----------------	------------------------------------	----------	--

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

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

O D L O K

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO SOSESKO NOVO POBREŽJE V MESTNI OBČINI MARIBOR

~ usklajen predlog za drugo obravnavo ~

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen (podlaga za OPPN)

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) OPPN je izdelal Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje, pod številko projekta 48/20.
- (3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 1123.
- (4) V postopku priprave OPPN je Ministrstvo za okolje in prostor presodilo, da je potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje. Izdelano je Okoljsko poročilo (izdelal Ipsum Okoljske investicije d.o.o., št. projekta 378-01/21, avgust 2021).
- (5) Ministrstvo za okolje in prostor je z odločbo št. 35409-546/2022-2550-2 z dne 31.8.2022 ugotovilo, da so vplivi plana na okolje sprejemljivi ob upoštevanju omilitvenih ukrepov in izvedbi monitoringa iz okoljskega poročila.

2. člen (vsebina in oblika OPPN)

(1) Ta odlok določa območje OPPN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zasnovo projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.

(2) OPPN vsebuje tekstualni del (odlok) in grafični del. Grafični del obsega:

1	IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE MARIBOR	M 1:5000
2	PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI	M 1:2500
3	OBMOČJE PODROBNEGA NAČRTA Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM	M 1:1000
4	ZAZIDALNA UREDITVENA SITUACIJA	M 1:1000
5	ZAZIDALNA UREDITVENA SITUACIJA – KLETNA ETAŽA	M 1:1000
6	SITUACIJA POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA KOMUNALNO, ENERGETSKO IN KOMUNIKACIJSKO INFRASTRUKTURO	M 1:1000

7	GEODETSKA KOTIRANA SITUACIJA Z NAČRTOM PARCELACIJE	M 1:1000
8	PREREZI	M 1:500
9	PROMETNA SITUACIJA	M 1:1000
10	UREDITVE ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE, UREDITVE ZA OBRAMBO, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM	M 1:1000

(3) Priloge OPPN obsegajo: Izvleček iz strateške prostorskega akta občine, Izhodišča, Prikaz stanja prostora, Strokovne podlage, Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, Obrazložitev in utemeljitev OPPN, Povzetek za javnost ter Okoljsko poročilo.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (predmet OPPN)

(1) Predmet OPPN je izgradnja stanovanjske soseske z objekti družbene infrastrukture, vključno z vso potrebno komunalno, prometno in energetsko infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami.

(2) Predvidena je umestitev 14 večstanovanjskih stavb. Okvirno število predvidenih stanovanj je od 420 do 450, od tega cca. 60 oskrbovanih stanovanj za starejše. Pod objekti je predvidena umestitev garažne hiše. V okviru soseske je predvidena umestitev javnih dopolnilnih programov:

- knjižnica,
- večnamenska dvorana in center mladinskih dejavnosti,
- vrtec,
- medgeneracijski center in
- poslovni prostori, gostinski lokali.

(3) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in elektronske komunikacijske infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja v vzhodnem delu mesta Maribor, na desnem bregu reke Drave, v Mestni četrti Pobrežje.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 760/2, 761/6, 763/2, 766/3, 767/5, 767/6, 767/7, 767/8, 767/9, 769/4, 776/4, 776/26, 776/27, 776/28, 776/29, 776/30, 776/31, 776/32, 776/33, 776/34, 776/35, 776/36, 776/38, 776/39, 776/40, 776/41, 778/3, 783/3, 783/4, 783/5, 784/1, 784/2, 786/4, 786/17, 786/18, 786/19, 792/2, 798/1, 798/14, vse k.o. 681 Pobrežje.

(3) V primeru odstopanja števil parcel navedenih v drugem odstavku in stanja glede na grafični prikaz velja grafični prikaz.

(4) Površina območja OPPN znaša 47.500 m².

- 12746 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
 - 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
 - 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi – vsi razen 2211 Naftovodi (daljinski) prenosni plinovodi, 2212 Daljinski (transportni) vodovodi, 2214 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi,
 - 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem brez tribun,
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška igrišča in druga igrišča, vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni del javne ceste.
- (2) Dopustni so tudi gradbeno inženirski objekti in drugi gradbeni posegi skladno z določili tega odloka.

8. člen **(dopustni posegi)**

- (1) Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi pod pogoji določil tega odloka:
- gradnja novih stavb, predvidenih s tem odlokom:
 - **A1+A2** večstanovanjska stavba, knjižnica, večnamenska dvorana in center mladinskih dejavnosti v pritličju
 - **A3** večstanovanjska stavba z vrtcem v pritličju in nadstropju
 - **B1–B3** večstanovanjske stavbe
 - **C1–C3** večstanovanjske stavbe
 - **D1** stavba z oskrbovanimi stanovanji, medgeneracijski center v pritličju
 - **D2–D3** večstanovanjske stavbe
 - **E1** stavba z oskrbovanimi stanovanji, poslovni prostori in/ali gostinski lokali v pritličju
 - **E2–E3** večstanovanjske stavbe
 - **Garaža** podzemna garaža O1, podzemna garaža O2
 - gradnje objektov in naprav gospodarske infrastrukture,
 - prometne ureditve (gradnja parkirišč, dovoznih cest),
 - urejanje utrjenih zunanjih in zelenih parkovnih površin,
 - gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov:
 - na celotnem območju grajena urbana oprema,
 - nadstrešek, senčnica ali uta skladno s konceptom zasnove,
 - na območju parkovnih površin: grajeno igralo na otroškem igrišču, grajeno spominsko obeležje, spomenik – skulptura.

(2) V stavbah A1+A2, B1, C1, D1 in E1 je dopustna drugačna razporeditev in kombinacija javnega programa in dejavnosti. Dopusti se izvedba gostinskega lokala ob knjižnici in izvedba drugih poslovnih dejavnosti v stavbah.

(3) Dopusti se izvedba stanovanj v pritličjih stavb namesto poslovnih prostorov ali gostinskih lokalov ali drugih dejavnosti.

9. člen **(predvidene odstranitve)**

Odstranitve objektov niso predvidene. Dopusti se odstranitev in prestavitev obstoječe transformatorske postaje znotraj območja OPPN.

10. člen **(zasnova)**

(5) Meja območja OPPN je določena v grafičnem načrtu št. 3 »Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem«.

5. člen (posegi zunaj območja OPPN)

Zunaj območja OPPN se predvidi:

- Priključitev nizko napetostnega elektroenergetskega kabla preko parcel št. 761/8 in 763/2, k.o. Pobrežje;
- Priključitev nove javne razsvetljave preko parcel št. 761/8 in 763/2, k.o. Pobrežje;
- Priključitev novega kanala fekalne kanalizacije (na severu območja) preko parcele št. 786/4 k.o. Pobrežje in
- Priključitev novega kanala fekalne kanalizacije (na jugu območja) preko parcel št. 798/14 in 786/4 k.o. Pobrežje.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN na severu meji na trgovsko stanovanjski kompleks, na vzhodu na območje izkopa mineralnih surovin (gramoznica), na jugu na trgovski center Mercator (JP 749961) in na zahodu na Ulico Veljka Vlahoviča (LG 243851).

(2) Območje OPPN se prometno navezuje na Ulico Veljka Vlahoviča (LG 243851) in Puhovo ulico (JP 749961). Po Ulici Veljka Vlahoviča (LG 243851) poteka mestni linijski prevoz potnikov, kjer se nahaja najbližje obstoječe avtobusno postajališče. Kolesarski in peš promet se navezuje na obstoječe omrežje kolesarskih in pešpoti ob Ulici Veljka Vlahoviča in Puhove ulice.

7. člen (namembnost območja)

- (1) Znotraj območja OPPN so dopustni objekti v skladu s predpisi o razvrščanju objektov:
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
 - 113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,
 - 12420 Garažne stavbe (garažna stavba v kleti; v kleti so dopustne tudi kolesarnice, shrambe, tehnični prostori) in kolesarnice v nivoju terena,
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (v pritličju stavb),
 - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (v pritličju stavb),
 - 12301 Trgovske stavbe – razen nakupovalnih centrov,
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (samo frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe),
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
 - 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (samo stavbe za predšolsko vzgojo),
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
 - 12650 Stavbe za šport,
 - 12743 Zaklonišča
 - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev

(1) Z urbanistično arhitekturno zasnovo območja se določi razporeditev stavb, prometnih in zelenih površin. Kot izhodišče se upošteva zasnovo, ki je bila pridobljena z javnim natečajem. Idejna zasnova je podlaga za izdelavo OPPN.

(2) Predvidena je tipologija samostojnih objektov, povezanih v zeleni sistem. Med stavbami je odprt prostor, ki okolico soseske povezuje z robom mesta. Stavbe so načrtovane v merilu vila blokov, zaradi česar soseska Novo Pobrežje, umeščena v neposredno okolico večjih stanovanjskih in trgovskih struktur, ustvarja vtis umirjenega vrtnega mesta s paviljonsko postavitvijo posameznih stavb v parku. V območju je skupno 14 večstanovanjskih stavb, postavljenih v pet nizov v smeri V–Z.

(3) Območje OPPN je razdeljeno na dva območja območje O1 in območje O2. V območju O1 je umeščenih 11 večstanovanjskih stavb, razporejenih v štiri nize. V območju O2 so umeščene 3 večstanovanjske stavbe, razporejene v enem nizu.

(4) Območje O1 obsega južni del območja OPPN in vključuje naslednje stavbe z oznako:

- A1 + A2, A3
- B1–B3
- C1–C3
- D1–D3

(5) Območje O2 obsega severni del območja OPPN in vključuje naslednje stavbe z oznako E1, E2 in E3 ter območje predvidne ceste »1«.

(6) Gabariti objektov se morfološko vključujejo v gabarite obstoječe soseske na severu in zahodu. Vse stavbe ob Ulici Veljka Vlahoviča so poravnane v linijo. Ob ulici je naselje tako strogo in enotno; raznolikost se pokaže šele v njegovi notranjosti in v pritličnem programu. Stavbe so različnih višin, etažnosti od P+2 do P+6, kar posameznim stavbam daje identiteto, celotnemu naselju pa vtis dinamičnega prostora, kar dodatno poudarjajo različni medsebojni razmiki med stavbami znotraj naselja in različna širina posameznih tipov stavb.

11. člen (tlorisni in višinski gabariti objektov)

(1) Velikost in umestitev predvidenih objektov je določena s tlorisnimi gabariti objektov.

(2) Etažnost stavb je določena s številom etaž nad terenom. Na celotnem območju OPPN je dopustna izvedba ene ali več kletnih etaž. Nad zadnjo etažo je dopustna izvedba dimnikov, inštalacijskih naprav, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic, jaškov za dvigala, dostopov do strehe, ograj, objektov in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture.

(3) Predvideni so tipi stavb:

- tip A – stolpič s centralnim jedrom;
- tip B – atrijski blok z odprtim ali pokritim atrijem;
- tip OS – atrijski blok, oskrbovana stanovanja s pokritim atrijem.

(4) Numerični podatki so razvidni iz spodnje tabele.

	Oznaka stavbe	Tip stavbe	Tipologija stavbe	Tlorisne dimenzije (m)	Etažnost	Višina stavbe (m)
OBMOČJE O1	A1 + A2	A + B	Večstanovanjska stavba knjižnica, večnamenska dvorana in center mladinskih dejavnosti v pritličju	72,0 x 26,8 m	K+P+6 K+P+3 K+P	21,40 12,40 3,40
	A3	B	Večstanovanjska stavba z vrtcem	58,1 x 26,8 m	K+P+4	12,40

		(6 enot) v pritličju in nadstropju		K+P	16,00 5,50	
	B1	B	Večstanovanjska stavba	22,5 x 26,8 m	K+P+4	15,40
	B2	A	Večstanovanjska stavba	19,4 x 26,8 m	K+P+5	18,40
	B3	B	Večstanovanjska stavba	22,5 x 26,8 m	K+P+3	12,40
	C1	A	Večstanovanjska stavba	19,4 x 26,8 m	K+P+5	18,40
	C2	B	Večstanovanjska stavba	22,5 x 26,8 m	K+P+2	9,40
	C3	A	Večstanovanjska stavba	19,4 x 26,8 m	K+P+5	18,40
	D1	OS	Večstanovanjska stavba z oskrbovanimi stanovanji in z medgeneracijskim centrom v pritličju	24,7 x 26,8 m	K+P+4	15,40
	D2	A	Večstanovanjska stavba	19,4 x 26,8 m	K+P+5	18,40
	D3	B	Večstanovanjska stavba	22,5 x 26,8 m	K+P+4	15,40
	GARAŽ A O1		Garaža	prilagojena gabaritu objekta	K	
OBMOČJE 02	E1	OS	Večstanovanjska stavba z oskrbovanimi stanovanji, poslovni prostori v pritličju	24,7 x 26,8 m	K+P+4	15,40
	E2	A	Večstanovanjska stavba	19,4 x 26,8 m	K+P+3	12,40
	E3	A	Večstanovanjska stavba	19,4 x 26,8 m	K+P+5	18,40
	GARAŽ A O2		Garaža	prilagojena gabaritu objekta	K	

12. člen
(arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Stavbe morajo biti oblikovane skladno.

(2) Fasade objektov morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovane sodobno in skladnih geometrijskih oblik. Barve fasade so nekričeče in nesignalne izbrane skladno z arhitekturnim nagovorom. Klimatske naprave so lahko umeščene le na vizualno neizpostavljenih delih stavbe.

(3) Ograje balkonov morajo biti oblikovane enotno. Poznejša zasteklitev balkonov/lož je dopustna le, če se v sklopu PZI dokumentacije za stavbo izdela enovit projekt zasteklitve.

- (4) Oblikovni princip ter izbor materialov in barv morata biti usklajena.
- (5) Uvozno-izvozne klančine je dopustno pokriti z zeleno streho ali s streho in s strani v celoti zapreti.
- (6) Strehe večstanovanjskih objektov so ravne ali v blagem naklonu.
- (7) Zunanje ureditve in urbana oprema se izvede v enotnem načinu oblikovanja, skladno s sodobnim oblikovanjem objektov.

13. člen (ureditev zunanjih površin)

(1) Odprti prostori naselja so ločeni na javne, poljavne in interne površine. Ob Ulici Veljka Vlahoviča se predvidi širši zeleni pas z dvorednim drevoredom, kolesarsko stezo in pešpotjo. Delitev prometnega prostora ali vzpostavitev skupnega prostora kolesarjev in pešcev se podrobneje določi v projektni dokumentaciji. Javni program je razvrščen vzdolž Ulice Veljka Vlahoviča in Puhove ulice.

(2) Ozelenitev zelenih površin med stanovanjskimi stavbami sledi ortogonalnem rastru sever–jug ali vzhod–zahod ter se prilagaja zasnovi podzemne garaže. Zasnova omogoča rast velikih dreves na delih, kjer je raščen teren. Na območjih strešnih vrtov v parterju med stavbami so predvidena manjša drevesa in površine pokrovnih grmovnic, mestoma pa se puščajo cvetoči travniki, ki ne zahtevajo intenzivnega vzdrževanja. Predvidene so rastlinske vrste, ki so dobro prilagojene na rast v urbanem okolju. Zaradi biotske pestrosti in vzdržnosti rastlinskih sestojev se zagotavlja pestrost rastlinskih vrst. Sestavni del projektne dokumentacije je načrt krajinske arhitekture.

(3) Pogoji za ureditev zunanjih površin:

- ob parkiriščih je potrebno zasaditi drevesa in sicer 1 drevo / štiri parkirna mesta;
- ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim osebam;
- pešpoti in ploščadi morajo biti utrjene in iz materiala, ki omogoča univerzalno uporabo, opremljene z urbano opremo in primerno osvetljene;
- elementi urbane opreme morajo biti oblikovani enotno;
- intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene v skladu s smernico SZPV 206 ali novejšo,
- odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi komunalne vode zavarovati pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves;
- površine, namenjene igri otrok, morajo biti opremljene z igrali, namenjenimi različnim starostnim skupinam otrok. Površine otroških igrišč: pri večstanovanjskih stavbah je treba zagotoviti minimalno 6 m² otroškega igrišča/stanovanje (brez oskrbovanih stanovanj), opremljenega za starostno skupino do 6 let;
- dopustna je ograditev površin za igro z živo mejo, ozelenjenimi žičnimi ograjami ali podobno, višine do 1,00 m ter ograditev športnih igrišč z varovalno ograjo, ki mora biti transparentna, lahko je iz kovinske mreže ali podobno, primerne višine glede na vrsto športa. Ograditev ne sme ovirati uporabe površin za umik prebivalcev v primeru naravnih in drugih nesreč. Na skrajnem vzhodu območja OPPN se predvidi umestitev ograje do meje zemljiške parcele.

(4) Prostori za zbiranje odpadkov so določeni v 30. členu odloka.

V. POGOJI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen (splošni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro)

Splošni pogoji za potek in gradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:

- pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati vse pogoje pridobljenih smernic in mnenj k OPPN;
- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti obstoječo komunalno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem;
- trase komunalnih, energetskih, komunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukturnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega infrastrukturnega voda po izdelavi idejnih rešitev za to območje;
- obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.

15. člen (cestno omrežje)

(1) Prostorske ureditve, ki se načrtujejo s tem OPPN, se nahajajo v varovalnem pasu:

- glavne mestne ceste št. LG 243851, v širini 12,00 m,
- javne poti št. JP 749961, v širini 6,00 m.

(2) Območje OPPN se napaja preko:

- Ulice Veljka Vlahoviča (LG 243851) in nove interne ceste »1« in
- Puhove ulico (JP 749961).

(3) Znotraj posameznih območij gradbenih parcel z izjemo dostave in intervencije ni predvidenega avtomobilskega prometa.

(4) Vsi priključki na javne ceste morajo biti izvedeni brez višinskih skokov za pešce in kolesarje na način, ki omogoča prehod gibalno oviranim osebam.

(5) Pri izdelavi projektne dokumentacije se:

- Predvidi se izvedba in saniranje prekopov cest skladno s Tehničnimi zahtevami v povezavi s sanacijami posegov v občinske ceste na območju Mestne občine Maribor. Pri prečkanju nove javne kanalizacije in meteornih voda javnih površin, se priloži tehnična rešitev in zaščita teh vodov.
- Za vsako spremembo elementov javnih površin se predvidi izvedba geodetskega posnetka zaradi ažuriranja sprememb. Prav tako je potrebno predvideti vzpostavitev v prvotno stanje (npr. ozelenitve).
- Investitor si mora pridobiti Projektne pogoje in Mnenje k projektni dokumentaciji zaradi pregleda tehničnih rešitev eventualnih posegov v javne površine s strani podjetja Nigrad, komunalno podjetje, d.o.o.
- Izdela se projektna dokumentacija za ureditev cestnih priključkov, internih cest, skladno z Odlokom o kategorizaciji občinskih cest in Pravilnikom o projektiranju cest, vključno z izdelavo projekta cestnega priključka.
- Padavinske odpadne vode z utrjenih površin se po predčiščenju na ustrezno dimenzioniranem lovilcu olja odvajajo v lokalno ponikanje.

16. člen (parkirne površine)

(1) Površine za mirujoči motorni promet so predvidene v podzemni garaži ter na zunanji parkirni površini. Vsak izmed nizov stanovanjskih stavb v kleti povezuje enotna podzemna lamela parkirišč in stanovanjskih shramb, vseh pet lamel povezuje skupna podzemna povezovalna cesta. Predvideni sta dve uvozno-izvozni klančini: na južni strani naselja ob Puhovi ulici in na severni strani ob cesti »1«.

(2) Zunanje parkirne površine so predvidene ob cesti »1« kot pravokotno parkiranje in ob Puhovi cesti na jugu predmetnega območja, kjer so predvideni parkirni prostori z vzdolžno ureditvijo parkiranja.

(3) Parkirni prostori so dimenzij, ki so usklajene z veljavnimi predpisi in omogočajo parkiranje sodobnim vozilom. Ob cesti »1« so predvidena tudi parkirna mesta za invalide in parkirni mesti s polnilnim avtomatom za vozila na električni pogon. Med parkirnimi prostori so na ustreznem rastru predvideni zalivi z zasaditvijo dreves. Območje je predvideno kot slepa ulica z ureditvijo območja »cona 30«. Parkirni prostori so obrobničeni, na uvozni strani je le to izvedeno z zaokrožitvami. Dovozno izvozna cesta je ustrezne širine in zagotavlja potreben prostor, ki ga vozila potrebujejo za uvažanje oz. izvažanje iz parkirnih prostorov.

(4) Na južni strani območja, ob Puhovi cesti, so predvidena parkirna mesta za vzdolžno parkiranje. Uvoz in izvoz je možen iz smeri vzhod-zahod. Parkirni prostori so umeščeni tako, da je zagotovljena preglednost v križiščih in na priključku. V območju pred vrtcem so parkirni prostori rezervirani za potrebe vrtca. Ti so predvideni nekoliko širših dimenzij za zagotovitev večje varnosti pri izstopanju oz. nameščanju otrok v oz. jemanju iz avto sedeža. S tega vidika se tudi na pločniku predvidi ustrezen odmik kolesarske steze.

(5) Na južni strani trga, ob uvozu v garažo, je predvidenih nekaj parkirnih mest s pravokotnim parkiranjem in mesti za invalide, ki bodo primarno namenjena za potrebe knjižnice, centra mladinskih dejavnosti in večnamenske dvorane in vrtca.

(6) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba za vsako etapo gradnje zagotoviti parkirna mesta za motorni in kolesarski promet znotraj prostorske enote skladno z normativi. Pri zagotavljanju parkirnih mest večstanovanjskih objektov se upošteva normativ najmanj 1 parkirno mesto na stanovanjsko enoto in 10 % za obiskovalce. Za dejavnosti se upošteva normativ:

- oskrbovana stanovanja 0,8 PM / stanovanje + 1 dodatno PM za vsako stavbo;
- vrtec 2 PM / oddelek;
- gostilne, restavracije, točilnice, lokali 1 PM / 4 sedeže + 1 PM / 2,5 zaposlenih ali 1 PM / 30 m² površin v lokalih + 1 PM / 2,5 zaposlenih;
- knjižnica 1 PM / 5 sedežev + 1PM /2,5 zaposlenih ali 1 PM / 20 m² neto površine;
- medgeneracijski center/večnamenska dvorana/center mladinskih dejavnosti) 1 PM / 30 m² neto površin + 1 PM / 2 zaposlena.

(7) Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb. Kadar se parkirna mesta za večstanovanjske stavbe zagotavljajo v garažah, je treba 10% od potrebnega števila parkirnih mest zagotoviti na odprtih parkiriščih.

(8) Na 30 parkirnih mest naj se predvidi ena polnilnica za električna vozila.

(9) Prostor za parkiranje koles je dopustno urediti v kleti, v zunanjih kolesarnicah ter na površinah pri vseh vstopih v stavbe. Upošteva se normativ:

- večstanovanjski objekt: 1 PM / stanovanjsko enoto za stanovalce in 1 PM / 10 stanovanjskih enot za obiskovalce;
- gostilne, restavracije, točilnice: 1 PM / 100 m² bruto površine za zaposlene in 2 PM + 1PM / 100 m² bruto površine za obiskovalce;
- stavbe splošnega družbenega pomena: 1 PM / 500 m² površine za zaposlene in 1 PM / 50 sedežev za obiskovalce;
- knjižnica: 1 PM / 500 m² bruto površine za zaposlene in 5 PM + 1 PM / 100 m² bruto površine za obiskovalce.

(10) Znotraj območja OPPN so dopustne začasne ureditve zunanjih parkirišč.

17. člen (vodovodno omrežje)

(1) Predvidene objekte nove stanovanjske soseske Pobrežje bo možno priključiti na obstoječe javno vodovodno omrežje v upravljanju Mariborski vodovod.

(2) Priključitev na obstoječe vodooskrbno omrežje je predvideno v jugovzhodni točki OPPN (pri Mercatorju), od koder se mora izvesti glavni napajalni cevovod DN100 mm iz NL materiala (Duktil/Litoželezo). Za vsako stanovanjsko enoto je predviden hišni priključek DN50 mm v PE izvedbi. Znotraj vsakega objekta se vgradi glavni vodomerni jašek z merilno uro z možnostjo daljinskega odčitavanja porabe pitne vode. V fazi izdelave projektne dokumentacije PZI, se morajo natančno preučiti potrebne dimenzije vodooskrbnega sistema.

(2) Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja, ki se praviloma umešča izven zelenic. Ker gre za gosto poselitev, so hidranti predvideni na vsakih 80 m (radij dosega). Hidranti morajo natančneje obdelani v projektni dokumentaciji in pridobljeno mora biti pozitivno mnenje upravljavca.

18. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Odvodnjavanje odpadnih padavinskih voda iz objektov, parkirnih in manipulativnih površin je predvideno s ponikanjem, da se ne obremenjuje javne komunalne kanalizacije. Odpadne padavinske vode se predhodno ustrezno očistijo preko lovilcev olj. Predvidenih je 10 lokacij za vertikalne ponikovalne jaške. Sestava tal je ugodna za ponikanje odpadnih padavinskih voda skladno z izdelanim Poročilom o hidrogeoloških, geomehanskih in geokemičnih preiskavah na lokaciji Novo Pobrežje v Mariboru - geomehanske preiskave, Izdelal: Irgo d.o.o., številka poročila: IP 64/18, datum: april 2018. Dimenzija ponikovalnih jaškov mora biti ustrezno dimenzionirana glede na velikost prispevnega območja v projektni dokumentaciji.

(2) Znotraj OPPN je predvideno interno kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih sanitarnih voda, ki se priključuje na obstoječe kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu na Ulici Veljka Vlahoviča. Upravljavec kanalizacijskega omrežja v MOM, Nigrad d.o.o. je podal mnenje, da se odpadne sanitarne vode ne smejo priključevati neposredno na obstoječi kanalizacijski cevovod na Ulici Veljka Vlahoviča, ker je obstoječe omrežje neustrezno oz. preobremenjeno. Izdelana je strokovna podlaga Hidravlični vpliv na sistem javne kanalizacije in analiza vpliva odvodnje do CČN Maribor, izdelal BPI, št. proj. 666-HID, marec 2021. Znotraj OPPN v sklopu internega kanalizacijskega omrežja sta predvidena dva (2) retenzijska objekta odpadnih sanitarnih voda, velikosti 168 m³ ali eden (1) retenzijski objekt kapacitete 336 m³. Dokončna rešitev odvodnjavanja odpadnih padavinskih voda mora biti rešena v projektni dokumentaciji.

(3) Pri izdelavi projektne dokumentacije se upošteva:

- Predvidene objekte bo z ustrezno dimenzionirano interno kanalizacijo po predpisih možno priključiti na obstoječo javno kanalizacijo.
- V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije in pri izdelavi projekta upoštevati določila predpisa, ki ureja projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javne kanalizacije, določila predpisa, ki ureja emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo in določila predpisa, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode.
- Priključitev na javno kanalizacijo je obvezna.
- Investitor si mora pridobiti Projektne pogoje, Mnenje k projektni dokumentaciji in Soglasje za priključitev na javno kanalizacijsko omrežje s strani podjetja Nigrad, komunalno podjetje, d.o.o.

- Pri načrtovanju priključitve kanalizacije je potrebno upoštevati minimalni 48 urni zamik dotoka v sistem javne kanalizacije (ob deževju), kateri bo lahko normalno in pretočno odvedel vso odpadno vodo po deževju na CČN Maribor. Domena zakasnitve dotoka na CČN Maribor mora biti hidravlično skonfigurirana z izvedbo krmilnega nadzora SCADA in video nadzora poteka (pretoka) odpadne vode na strani investitorja. Video konfiguracija SCADA mora biti na razpolago za nadzor na ŠP Melje podjetja Nigrad, komunalno podjetje, d.o.o.
- Predvidi se izdelava Projektne dokumentacije odvajanja odpadnih voda od objektov v ločenem sistemu. Na javno kanalizacijo se predvidi odvod izključno sanitarnih-komunalnih odpadnih vod od posameznih objektov.
- Predvidi se izdelava načrtov kanalskih priključkov od posameznih objektov.

19. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Znotraj OPPN je umeščena obstoječa TP 10/0,4 kV Spar Čufarjeva (t-520), ter v neposredni bližini pri Mercatorju na jugovzhodni strani TP 10/0,4 kV Mercator Puhova ulica (t-480).

(2) Napajanje predvidenih objektov je predvideno iz nove TP (TP 20kV/0,4 kV NOVO POBREŽJE), del pa iz obstoječih TP20(10)/0,4 kV SPAR Čufarjeva (t-520) in TP 20(10)/0,4 kV Mercator Puhova ulica (t-480).

(3) Za napajanje predvidenih objektov in naprav na območju OPPN z električno energijo se zaščiti in preuredi obstoječe srednjenapetostno elektro (SN) omrežje in zaščiti, preuredi obstoječe in izgradi novo nizkonapetostno elektro (NN) omrežje. Predvidi se:

- izvedba dveh novih SN kablovodov za potrebe vključitve predvidene transformatorske postaje v obstoječe srednjenapetostno omrežje,
- prestavitev dela obstoječega KB 20 kV k-304 in KB 20 kV k-753,
- izvedba nizkonapetostnih razvodov 0,4 kV do predvidenih objektov,
- prestavitev dela obstoječega NN KB 20 kV SPAR (TP 20(10)/0,4 kV SPAR ČUFARJEVA),
- izgradi se omrežje javne razsvetljave (JR).

(4) Izdelana je Strokovna podlaga Ureditev EE omrežja na območju OPPN-ja za stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mariboru, izdelal Elektro Maribor d.d., št. projekta: 1/22-MO, januar 2022. Znotraj OPPN je prikazan shematski prikaz predvidenega elektro omrežja, ki se detajlno obdela v projektni dokumentaciji.

20. člen (javna razsvetljava)

(1) Na območju OPPN se ob obstoječih cestah, poteh ter na ostalih javnih prostorih preuredi obstoječe in uredi novo omrežje javne razsvetljave. Razsvetljava funkcionalnih površin ob stavbah in dostopnih poteh bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

(2) Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja. Vgradijo se varčne sijalke, katerih, delež svetlobnega toka, ki seva navzgor, je enak 0 %. Predvidena je razsvetljava v pametni LED tehnologiji. Natančnejše rešitve razsvetljave morajo biti obdelane v projektni dokumentaciji.

(3) Izdela se projektna dokumentacija za predvidne posege v javno razsvetljava in prometno semaforizacijo.

(4) Investitor si mora pridobiti Projektne pogoje in Mnenje k projektni dokumentaciji s strani podjetja Nigrad, komunalno podjetje, d.o.o. k projektni dokumentaciji.

21. člen
(omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Na območju OPPN sta dva operaterja telekomunikacijskih storitev, ki imata zgrajeno kabelsko infrastrukturo/optiko. Gre za operaterja Telekom Slovenije in Telemach. Iz tega razloga je znotraj OPPN predvideno TK kabelska kanalizacija, ki omogoča izvedbo TK in KKS omrežja obema operaterjema.

(2) V dovoznih cestah in poteh oz. v pločnikih se predvidi izgradnja telekomunikacijske kabelske kanalizacije, s kabelskimi jaški, ločeno za posameznega operaterja, na katero se priključi posamezne objekte znotraj OPPN.

(3) Na območju OPPN je dopustno umestiti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju (vrste objektov po klasifikaciji CC-SI: 22130 in 22242). Objekte in naprave elektronskega omrežja mobilnih komunikacij se umešča le na nestanovanjske objekte in to na način, da ne bodo zmanjševali kakovosti bivanja v okoliških stanovanjih s soglasjem občinskega upravnega organa, pristojnega za urejanje prostora.

22. člen
(plinovodno omrežje)

Za potrebe oskrbe s zemeljskim plinom, je predvideno interno plinovodno omrežje s priključitvijo na obstoječe distribucijsko omrežje na Ulici Veljka Vlahoviča in Puhovi ulici, ki je v upravljanju Plinarne Maribor. Dimenzioniranje plinovodnega omrežja mora biti natančneje obdelano v projektni dokumentaciji.

23. člen
(ogrevanje in učinkovita raba energije)

(1) Kot prednosti vir za ogrevanje objektov se predvidi uporaba alternativnih virov energije za energetske oskrbo objektov (DOLB sistem, toplotne črpalke, sončna, geotermalna, geotermalno toploto oz. plitvo geotermijo po sistemu voda – voda, ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Kot sekundarni vir ogrevanja se dopusti uporaba zemeljskega plina. Ogrevanje na lesno biomaso je lahko le kot daljinsko ogrevanje. Individualne kurilne naprave na lesno biomaso niso dopustne.

(2) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

(3) Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

(4) Na strehah stavb je dopustna namestitev sončnega zbiralnika ali sončnih celic (fotovoltaika) in/ali ureditev zelene strehe.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

24. člen
(ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

(1) V območju OPPN ni zavarovanih in registriranih enot kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine

zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti krajevno pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE IN VAROVANJA ZDRAVJA LJUDI

25. člen (kakovost zunanjega zraka)

(1) Pri graditvi objektov in drugih posegih v prostor je potrebno upoštevati sprejete ukrepe iz Operativnega programa ohranjanja kakovosti zunanjega zraka.

(2) Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpusti plinov gradbenih strojev in transportnih vozil, mora investitor zagotoviti, da izvajalec med gradnjo izvaja naslednje ukrepe za varstvo zraka:

- preprečevanje prašenja z odkritih delov območja ureditve, prometnih in manipulativnih površin, vlaženje materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje raznosa materialov z gradbišč, primerna razporeditev in ureditev začasnih in drugih dovoznih poti na gradbišče, redno čiščenje prometnih površin na območju urejanja in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe ureditev in gradbišč ter sprotno rekultiviranje območij večjih posegov,
- upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

(3) Za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov se predvidi:

- kot energetski vir za oskrbo s toploto se prednostno uporabljajo obnovljivi viri energije skladno s 23. členom odloka,
- gradnja novih objektov se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.

(4) Za blaženje podnebnih sprememb se predvidi:

- čim večji del nepozidanega zemljišča se predvidi za zelene površine, predvidi se zasaditev z višjimi drevesi, živicami in popenjalkami skladno z načrtom krajinske arhitekture.

26. člen (varstvo voda)

(1) Varstvo kakovosti voda se zagotavlja z gradnjo kanalizacijskega omrežja, ki je priključeno na čistilno napravo.

(2) Predvideno je ponikanje očiščenih padavinskih vod s streh stavb, z utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Kota pete ponikovalnice mora biti izdelana vsaj 1 m nad maks. koto gladine podzemne vode.

(3) Uporaba plitve geotermije je na proučevanem območju dovoljena, saj območje posega ne leži v varovanem pasu vira pitne vode skladno z Poročilom o hidrogeoloških, geomehanskih in geokemičnih preiskavah na lokaciji Novo obrežje v Mariboru,

Hidrogeološke preiskave in geokemične preiskave, izdelal: Irigo d.o.o., številka poročila: IP 62/18, datum: april 2018.

(4) Raziskovalne vrtine, ki so bile izgrajene za izvedbo hidrogeoloških raziskav naj se ohranijo, tam kjer je to mogoče, za nadaljnje raziskave in spremljanje stanja razmer v podzemnih vodah, na obravnavanem območju in širše.

27. člen (varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine.

(2) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala se omeji in prepreči emisije prahu. S teh površin se preprečiti tudi odtekanje vode.

28. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN je opredeljeno s III. stopnjo varstva pred hrupom v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Glede na strateške karte hrupa za Maribor (Epi spektrum d.o.o., 2016), območje OPPN ni prekomerno obremenjeno s hrupom zaradi cestnega prometa.

(2) Omilitveni ukrep in spremljanje stanja sta opredeljena v 38. členu odloka.

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

29. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Zunanja razsvetljava mora biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Vse svetilke nameščene na prostem se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla pod vodoravnico.

(3) Osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih odprtih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in ne bleščeča.

30. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Prostor za zbiranje odpadkov je predviden ob drevoredu s potjo ob Ulici Veljka Vlahoviča, ki omogoča dostop vozilom za odvoz odpadkov. Zbiralnice odpadkov so postavljene blizu priključkov tlakovanih pešpoti, ki povezujejo stanovanjske objekte, ki se nahajajo v notranjosti naselja. Razmestitev zbiralnic odpadkov se lahko v projektni dokumentaciji spremeni in prilagodi. Dopusti se izvedba zbiralnic odpadkov v podzemni ali nadzemni izvedbi.

(2) Lokacija, kjer se odpadki zbirajo, se uredi tako, da je dostopna vozilom za odvoz odpadkov in v primeru nadzemne izvedbe uskladi z arhitekturno podobo naselja.

(3) Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki. Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

(4) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki skladno z veljavno zakonodajo.

31. člen (ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot ali zavarovanih območij z naravovarstvenim statusom.

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

32. člen (varstvo pred poplavo)

Območje OPPN ni poplavno ogroženo.

33. člen (varstvo pred potresom)

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne ogroženosti po EMS. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Upošteva se projektni pospešek tal v 0.100 g (podatek ARSO). Na obravnavanem območju je tip tal C, vrednost projektnega pospeška ob upoštevanju koeficienta tal znaša 0,115 g.

34. člen (zaklanjanje)

(1) V predvidenih objektih se izvede ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.

(2) Predvidi se gradnja zaklonišča v primeru izgradnje vrtca za več kot 100 otrok.

35. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje zelene površine in interne površine. Zunanje stene in strehe stavb se načrtuje in gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.

(2) Površine za gasilce ob stavbah, ki jih uporabljajo tudi druge interventne in komunalne službe in med katere sodijo dostopne poti za gasilce ter dovozne poti, delovne površine in postavitvene površine za gasilska vozila, so načrtovane med objekti ob glavnih poteh širine 3,00 m.

(3) Voda za gašenje požarov se zagotovi iz načrtovanega vodovodnega in hidrantnega omrežja. Hidrantno omrežje se načrtuje skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo hidrantnega omrežja.

(4) Skladno s predpisi, ki urejajo zasnove in študije požarne varnosti, se v projektni dokumentaciji izdelata študija požarne varnosti.

36. člen (erozivna in plazovita ogroženost)

Območje OPPN ni erozivno in plazovito ogroženo. Pri načrtovanju objektov se upošteva pogoje geološkega poročila.

37. člen (razlitje nevarnih snovi)

- (1) Na območju OPPN na povoznih površinah ni pričakovati razlitja olj.
- (2) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno v času gradnje pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču.

IX. OMILITVENI UKREPI

38. člen (omilitveni ukrepi in spremljanje stanja)

- (1) Omilitveni ukrep, obremenitev s hrupom in spremljanje stanja sta podana v Okoljskem poročilu iz 1. člena tega odloka.
- (2) Omilitveni ukrep, obremenitev s hrupom:
 - Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja se izdelata Strokovna ocena obremenitve s hrupom pri najbližjih stanovanjskih stavbah ob robu območja na vzhodni in južni strani območja OPPN. Na podlagi rezultatov se določi ustrezno stavbno pohoštvo z ustrezno zvočno izolativnostjo za vgradnjo v stanovanjske objekte in objekt vrta, ki je predviden na JV delu območja. Za izvedbo je odgovoren investitor.
- (3) Spremljanje stanja ravni hrupa na mestih ocenjevanja hrupa pri najbližjih stanovanjskih objektih:
 - Dodatno spremljanje stanja za izbrani kazalec se vrši preko zakonsko določenih obratovalnih monitoringov. Za izvedbo je odgovoren investitor.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

39. člen (etapnost)

- (1) OPPN omogoča etapnost izgradnje objektov po posameznih linijah/vrstah stavb (A B, C, D, E) s pripadajočo GJI. Etape lahko vključujejo eno ali več linij/vrst ali se izvedejo v celoti.
- (2) Gradnja objektov znotraj posamezne etape se lahko razdeli v več podetap, za katere je dopustno pridobiti ločena upravna dovoljenja. Posamezno podetapo predstavlja ena ali več stavb s pripadajočimi ureditvami. Za vsako podetapo je treba zagotoviti zelene površine na raščinem terenu in parkirne površine v skladu z določili tega odloka.
- (3) Do začetka načrtovanih gradenj so na gradbenih parcelah dopustne parkovne ureditve in pešpoti. Dopustni so tudi dostopi, dovozi in komunalne ureditve za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju.

(4) Ureditev odprtih površin za javno rabo, ureditev prometne, komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN je dopustno izvajati v posameznih ločenih etapah.

(5) Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti pripadajočo prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ter zunanjo ureditev, pri čemer je potrebno upoštevati tudi potrebne odstranitve in prestativte. Posamezna etapa ne sme onemogočati ali spreminjati skupne končne zasnove prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter zunanjih ureditev.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

40. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje varnosti in kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške,
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti,
- sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- v času gradnje zagotoviti nemoteno komunalno in energetske oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode,
- vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

41. člen

(merila in pogoji za parcelacijo)

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:

- Gp1 je gradbena parcela stavb E1, E2 in E3;
- Gp2 je gradbena parcela odprtih javnih površin, ki obsegajo cesto '1' s parkirišči ter zelenico, kolesarsko stezo in peš povezave na zahodu ter jugu obravnavanega območja. Površina znaša 8693,4 m²;
- Gp3 je gradbena parcela stavb D1, D2 in D3;
- Gp4 je gradbena parcela stavb C1, C2 in C3;
- Gp5 je gradbena parcela stavb B1, B2 in B3;
- Gp6 je gradbena parcela stavb A1, A2 in A3.

42. člen

(javne površine)

Površina namenjena javnemu dobro obsega gradbeno parcelo Gp2.

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

43. člen (dopustna odstopanja)

(1) Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:

a) tlorisni gabariti stavb:

- do $\pm 3,00$ m tlorisnih dimenzij stavb nad terenom,
- preko tlorisnih dimenzij stavb nad terenom lahko segajo napušči in konzolni nadstreški nad vhodi,
- tlorisne dimenzije skupne kletne etaže so lahko večje ali manjše od določenih in če ne posegajo v trase komunalnih vodov,
- mikrolokacija stavb se lahko spremeni in podrobneje opredli v projektni dokumentaciji, skladno z arhitekturnim konceptom prvonagrajene rešitve, upošteva se enotna gradbena linija ob Ulici Veljka Vlahoviča,
- mikrolokacija vhodov, stopnišč in uvozno/izvoznih klančin, ki so nadkrite se lahko prilagaja projektni rešitvi in določi v projektni dokumentaciji,
- lokacije pokritih parkirnih mest za kolesarje in zbiralnice za odpadke so lahko tudi drugje od določenih v grafičnem načrtu in se določijo v projektni dokumentaciji.

b) višinski gabariti stavb:

- $\pm 2,50$ m višinskega gabarita stavb ali delov stavb, stavbe so lahko nižje,
- višino stavb lahko presega jašek za dvigalo, klimati in drugi tehnični elementi za funkcioniranje objekta,
- do $\pm 1,00$ m višinske regulacije terena in višinske kote pritličij.

c) parcelacija:

- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah,
- meje gradbenih parcel se lahko v projektni dokumentaciji spremenijo zaradi prilagoditve zunanjim in prometnim ureditvam in faznosti izgradnje območja, dopusti se tudi združevanje gradbenih parcel,
- meje parcel, namenjenih javnim površinam in površinam za javno rabo, lahko odstopajo do $\pm 1,00$ m.

d) prometne, komunalne, energetske in ureditve elektronske komunikacijske infrastrukture:

- spremembe intervencijskih poti so dopustne v skladu s tehničnimi rešitvami, če s spremembami soglašajo organi in organizacije, ki jih prilagoditve zadevajo,
- lokacija zbiralnic za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili,
- dopusti se izgradnja enega ali več zadrževalnikov odpadnih sanitarnih vod odvisno od faznosti gradnje,
- dopusti se možnost drugačnih in izboljšanih tehničnih rešitev glede priključevanja na kanalizacijsko omrežje in zadrževanja odpadnih sanitarnih vod, v kolikor se z njimi strinjajo upravljalci gospodarske javne infrastrukture, za kar je potrebno pridobiti njihova pozitivna mnenja,
- dopusti se prestavitev obstoječe in predvidene TP, če so pri nadaljnem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše funkcioniranje in dostopnost celotnega območja OPPN,

- dopustne so drugačne in izboljšane rešitve mirujočega prometa, v kolikor z njimi soglašajo upravljavci prometne infrastrukture, za kar je potrebno pridobiti njihova pozitivna mnenja,
- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras GJI, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter pri vodnih ureditvah, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja OPPN, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznih vodov.

e) zunanje površine:

- dopustna so odstopanja zunanje ureditve, vključno s trasami poti, lokacijami igrišč in dreves in se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Dopusti se nadvišanje terena za oblikovanje razgibanega parterja ali oblikovanje hribin za drevesa.

(2) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.

(3) Dopusti se izvedba manjšega vrtca do 100 otrok in v tem primeru izgradnja zaklonišča ni potrebna.

XIII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

44. člen (prenehanje veljavnosti OPPN)

Po prenehanju veljavnosti OPPN (ko se OPPN realizira v celoti), se opredeli enota urejanja prostora s podrobnejšimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki se vključijo v Občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor.

XIV. KONČNE DOLOČBE

45. člen (vpogled)

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled pri pristojnih službah na Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor, Sektorju za urejanje prostora.

46. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne republiške in občinske inšpekcijske službe.

(veljavnost odloka)

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 35005 – 15/2018

Maribor,



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

dat: OPPN / Novo Pobrežje Po6VV / gradivo za 2.obr. na MS
Številka: 35005 – 15/2018-45 0301 04
Maribor, 6. september 2022

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor

~ usklajen predlog za drugo obravnavo ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Širše območje vzhodno od Ulice Veljka Vlahovića na Pobrežju je v prostorskih sestavinah planskih aktov - urbanistični zasnovi mesta Maribor opredeljeno kot površina za stanovanjsko gradnjo. Območje pozidave je del prostorsko planske enote Po6-S. Po namenski rabi je območje namenjeno površinam za stanovanjsko gradnjo.

Območje se prostorsko ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18 (sprem. in dop.), 9/18 (obv.razl.) in 24/20 (obv.razl.)), ki za obravnavano območje obdelave določa obveznost izdelave podrobnega prostorskega načrta.

Namen izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor, (v nadaljevanju OPPN) je umestitev nove stanovanjske soseske vključno z vso potrebno komunalno, prometno in energetska infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami. Projektna rešitev je bila pridobljena z javnim natečajem za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za Sosesko Novo Pobrežje Maribor, ki ga je razpisal Stanovanjski sklad Republike Slovenije v sodelovanju z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije junija 2018. Idejna zasnova je bila podlaga za izdelavo OPPN.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US - v nadaljevanju ZUreP-2) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07, 61/17-ZUreP-2 in 199/21-ZUreP-3).

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi OPPN (Medobčinski uradni vestnik št. 28/18 in 17/19-sprem. in dop.), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba Razvojni center planiranje d.o.o. Celje je odgovorni načrtovalec OPPN. Javna razgrnitev je potekala v času od ponedeljka 25. aprila 2022 do vključno srede 25. maja 2022, javna obravnava je bila v sredo 11. maja 2022 v sejni sobi Mestne četrti Pobrežje. V času javne razgrnitve in javne obravnave so bile k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podane pripombe, ki pa se niso nanašale na vsebino OPPN. Stališča do pripomb so sestavni del gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

3. SPREMEMBE V ODLOKU ZA DRUGO OBRAVNAVO NA ms

Odlok se od prve do druge obravnave na Mestnem svetu vsebinsko ni spreminjal. Narejeni so le manjši popravki na osnovi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora.

V postopku priprave OPPN je Ministrstvo za okolje in prostor z odločbo št. 35409-546/2012-2550-2, z dne 31.8.2022 ugotovilo, da so vplivi plana na okolje sprejemljivi ob upoštevanju omilitvenih ukrepov in izvedbi monitoringa iz okoljskega poročila. Okoljsko poročilo za OPPN za stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje je izdelal Ipsum Okoljske investicije d.o.o., št. projekta 378-01/21, avgust 2021. Omilitveni ukrepi so v gradivu in v odloku upoštevani.

4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja upoštevajoč faznost izgradnje. Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo.

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



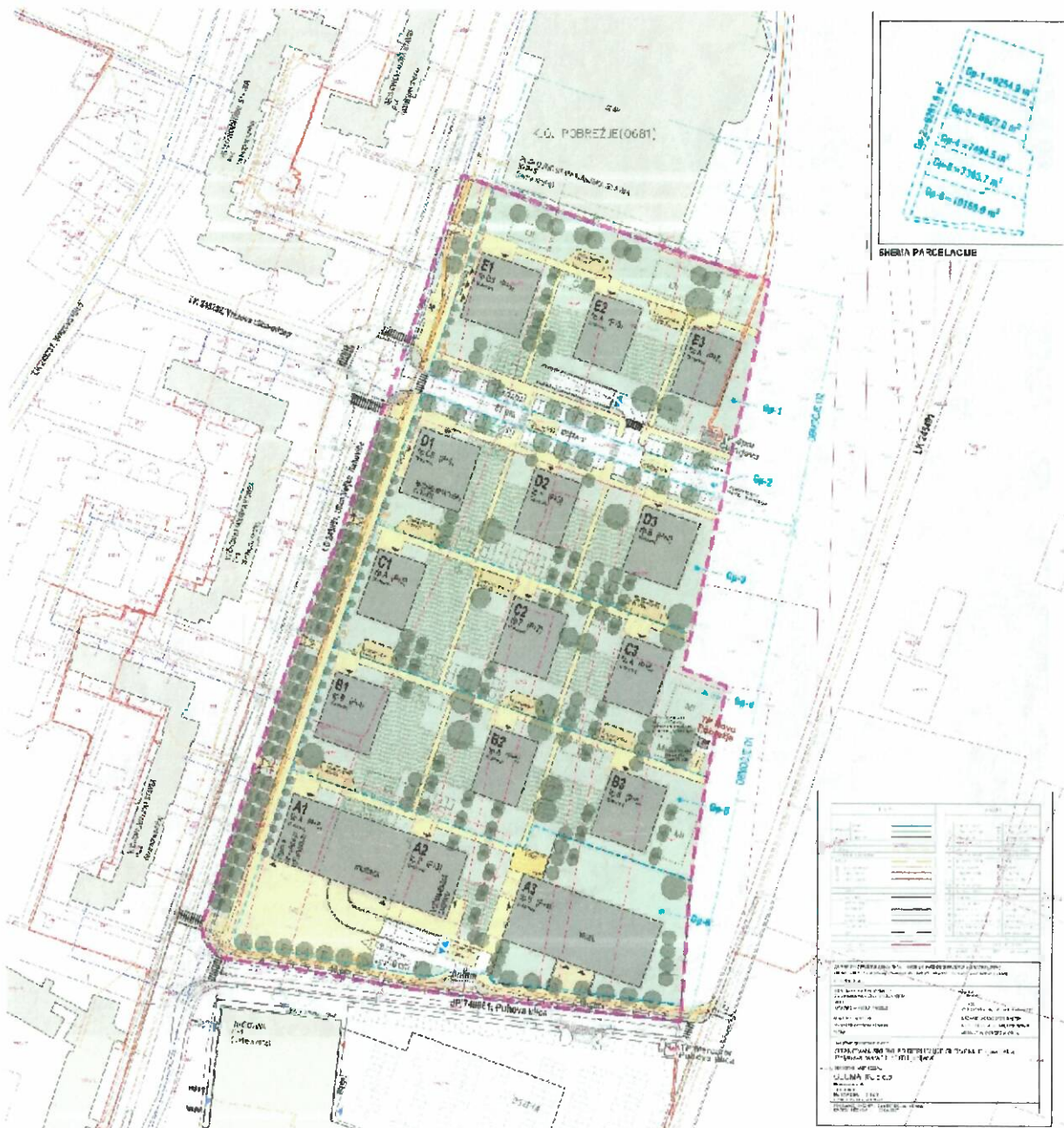
Prikaz širšega območja predvidene soseske Novo Pobrežje



Prikaz območja nove soseke



Ureditvena situacija





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: 5883368

Številka: 35005 – 15/2018-42 0301 04
Maribor, 9. avgust 2022



Na podlagi 112. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 in 199/21-ZUreP-3) in 35. člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/11, 8/14 in 12/19) je župan Mestne občine Maribor sprejel

STALIŠČA

IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO SOSESKO NOVO POBREŽJE

Dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za stanovanjsko soseseo Novo Pobrežje je bil skupaj z Okoljskim poročilom javno razgrnjen od 25.4.2022 do vključno 25.5.2022 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava je bila v sredo 11. maja 2022 ob 16.00 uri v sejni sobi Mestne četrti Pobrežje.

Pripravljaivec izvedbenega prostorskega akta – Sektor za urejanje prostora – je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – družbo Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje pripravil stališča do pripomb, podanih v času javne razgrnitve. V času javne razgrnitve so bile podane pripombe v nadaljevanju.

Pripomba št. 1

Vzpostavi se naj prometna ureditev od Puhove ceste navzgor proti Čufarjevi ulici, kot je prikazano na spodnji sliki. Čufarjeva ulica se naj na Ulico Veljka Vlahovića priključi z rondojem zaradi večje pretočnosti. Vzpostavi se naj tudi povezava ceste 1 proti vzhodu do obstoječe lokalne ceste.



Stališče do pripombe št. 1

Pripomba se ne upošteva.

Predlagani podaljšek ceste je umeščen izven območja prostorskega akta. Cesta 1 je načrtovana na način, da se bo prometno navezala na prometno omrežje, ki je izven tega OPPN. Cestni promet širšega območja se ureja skladno s Celostno prometno strategijo mestne občine Maribor in je podaljšek te ceste načrtovan s to strategijo. Izvedba je skladna z veljavnim izvedbenim prostorskim aktom.

Pripomba št. 2

V območje se naj umesti banka in lekarna, z opombo, da kasnejša sprememba namembnosti ni možna.

Stališče do pripombe št. 2

Pripomba se delno upošteva

Prostorski akt opredeljuje dejavnost umeščanja banke in lekarne. Pogoja o kasnejši spremembi namembnosti ni mogoče opredeliti v prostorski akt.

Pripomba št. 3

Mestna občina Maribor naj stopi v stik z občanko Pobrežja, in se dogovori za odkup zemljišč, ki so v njeni lasti in je zemljišča pripravljena prodati. Ker se v prihodnosti načrtuje širitev Novega Pobrežja v omenjeni smeri, se nam zdi smiselno, da se zemljišča odkupijo.

Stališče do pripombe št. 3

Pojasnilo

Odkupi zemljišč so predmet drugih postopkov in niso predmet obravnave tega OPPN oziroma se ne nanašajo neposredno na njegovo vsebino.

Pripombe št. 4

Pripomba št. 4.1

Drugi vhod v podzemno garažno, ki je predviden nasproti Mercatorja je nepravilno umeščen, bolje bi bilo da bi se začel višje ali na koncu naselja.

Stališče do pripombe 4.1

Pojasnilo

Uvozi v podzemno garažo so bili preučeni v okviru zasnove območja in so optimalno umeščeni.

Pripomba št. 4.2

Pri dejavnosti Tlakovci Podlesnik d.o.o. se še vedno prša. Kdaj se bo dejavnost preselila?

Stališče do pripombe 4.2

Pojasnilo

Pripomba ni predmet OPPN. Selitev podjetja Tlakovci Podlesnik ni predmet tega OPPN. Območje OPPN je obdano s stanovanjskimi površinami, na vzhodni strani pa s površinami kjer se izvaja dejavnost betonarne in predelava gradbenega materiala, vendar zaradi veljavne namenske rabe (SS), prav tako spada v III. območje varstva pred hrupom. V okoljskem poročilu se ocenjuje, da se tudi ob predvidenih načrtovanih izvedbah prostorskega akta, kazalec vrednotenja izpustov glavnih onesnaževal zraaka, zaradi izvedbe OPPN ne bo bistveno povečal, zato je vpliv ocenjen kot nebistven.

Pripomba št. 4.3

Poslovni prostori morajo vsebovati lekarno in banko in naj bo jasno določeno in napisano, da se ne sme spreminjati namembnosti prostorov.

Stališče do pripombe 4.3

Pripomba se delno upošteva

Prostorski akt opredeljuje dejavnost umeščanja bank in lekarn. Pogoja, da kasnejša sprememba namembnosti ni možna, ni mogoče opredeliti v prostorski akt.

Pripomba št. 4.4

Zunanje parkirišče je skromno glede na število stanovanj. Parkiralo se bo ob cesti Veljka Vlahovića, ki je že sedaj preobremenjena.

Stališče do pripombe 4.4

Pojasnilo

Za umestitev parkirnih površin so bila upoštevana izhodišča, ki jih narekuje nadrejeni prostorski akt in Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanj. Skladno s temi izhodišči je za to območje zagotovljena parkirna mesta tako na zunanjih površinah kot v podzemni garaži.

Pripomba št. 4.5

Oskrbovana stanovanja imajo parkirišča v kleti, kar ni dobro, saj vemo da starejši ljudje raje parkirajo zunaj.

Stališče do pripombe 4.5

Pojasnilo

Predvidena je umestitev 60 oskrbovanih stanovanj. Parkiranje za oskrbovana stanovanja je urejeno tako na zunanjih parkirnih površinah kot tudi v podzemni garaži. Za oskrbovana stanovanja se upošteva normativ za parkiranje 0,8 PM /stanovanje + 1 dodatno PM za vsako stavbo. Zagotoviti je potrebno 50 parkirnih mest. Objekta z oskrbovanimi stanovanji sta umeščena na vsako stran ceste »1«, kar omogoča stanovalcem parkiranje na zunanjih površinah.

Pripomba št. 4.6

Projekt podpiramo, vendar z obzirom, da se občane Pobrežja, ki tukaj živijo že veliko dlje, ne oškoduje ali zmanjša življenjski standard.

Stališče do pripombe 4.6

Pojasnilo

Zasnova OPPN je napravljena na način, da se prebivalcem omogoči standard bivanja v zelenju z načrtovanimi zelenimi površinami, urbanim parkom otroškimi igrišči in parkovnimi ureditvami ter umestitvijo podzemne garaža, kar predstavlja ustrežnejši in višji bivalni standard.

Pripomba št. 4.7

Zahtevamo celovito prometno rešitev, predvsem zato, ker je predvidena širitev Novega Pobrežja.

Stališče do pripombe 4.7

Pripomba se ne upošteva.

Pripomba ni predmet OPPN. Zasnova prometne ureditve je napravljena za območje Urbanistične zasnove Maribor in razvidna v konceptu cestnega omrežja.

Pripomba št. 4.8

Zaradi sence, ki jo bo metal novi objekt C3, je potrebno znižati višino objekta C3.

Stališče do pripombe 4.8

Pripomba se ne upošteva.

Objekt C3 je etažnosti K+P+5 (višine 18,40 m) in je načrtovan od sosednje zemljiške parcele v oddaljenosti 5,3m – 20,0 m. Objekt C3 je lociran v vzhodnem nizu objektov, ki so glede etažnosti v razlikah za eno nadstropje (K+P+3, K+P+4 in K+P+5). Objekti etažnosti K+P+5 so

oblikovani, da je razmerje daljše in krajše stranice veliko večje kot pri objektih z nižjo etažnostjo, kar pripomore k ožji in manj moteči senci na sosednjih zemljiščih. Velikost sence je zanemarljiva zaradi večjega deleža oddaljenosti od sosednje parcele, ki znaša okrog 20,0 m, prav tako so objekti oblikovani da je krajša stranica v smeri vzhod-zahod, daljša pa sever-jug in posledično pripomorejo k ožji in manj moteči senci.

Pripomba št. 4.9

Določi se naj etapnost gradnje od juga proti severu, naj bo izgradnja vrtca prioriteta.

Stališče do pripombe 4.9

Pojasnilo

Etapnost gradnje od juga proti severu je mogoča, saj prostorski akt to omogoča.

Pripomba št. 4.10

Odkupijo se naj zemljišča vzhodno od načrtovane soseske, saj so lastniki izrazili pripravljenost za prodajo.

Stališče do pripombe 4. 10

Pojasnilo

Odkupi zemljišč so predmet drugih postopkov in niso predmet obravnave v OPPN oziroma se ne nanašajo neposredno na njegovo vsebino.

Pripombe št. 5

Pripomba št. 5.1

Potrebna je izgradnja cestne povezave, kot jo predlaga predsednik MČ. Krožni promet na koncu ulice Veljka Vlahoviča za lažjo pretočnost prometa. Potreben je še en prehod za pešce s parkirišča Spar na ulici Veljka Vlahoviča.

Stališče do pripombe 5.1

Pripomba se ne upošteva

Pripomba se ne nanaša na območje OPPN in ni predmet obravnave.

Pripomba št. 5.2

Potrebna je postavitve znaka za prepoved vožnje tovornega prometa nad 7,5 t po ulici Veljka Vlahoviča, saj je cesta v katastrofalnem stanju.

Stališče do pripombe 5.2

Pojasnilo

Prometni režim izven območja OPPN ni vsebina in predmet obravnave OPPN.

Pripomba št. 5.3

Potrebna je umestitev banke in lekarne v nove objekte.

Stališče do pripombe 5.3

Pripomba se upošteva.

Prostorski akt opredeljuje dejavnost umeščanja bank in lekarn v nove objekte.

Pripomba št. 6

Levo in desno vzdolž ulice Veljka Vlahoviča naj se uredijo parkirišča za avtomobile.

Stališče do pripombe 6

Pojasnilo

Ureditev parkirišč ob Ulici Veljka Vlahoviča sega izven območja OPPN.

Pripombe št. 7

Pripomba št. 7.1

Lastnika sosednjega območja sta pripravljena prodati parcele Mestni občini Maribor.

Stališče do pripombe 7.1

Pojasnilo

Odkupi zemljišč so predmet drugih postopkov in niso predmet obravnave OPPN oziroma se ne nanašajo neposredno na njegovo vsebino.

Pripomba št. 7.2

V prvem OPPN-ju je bila cesta zarisana – zakaj je sedaj ni?

Stališče do pripombe 6.2

Pojasnilo

Pripomba se nanaša na občinski lokacijski načrt ki mu je veljavnost potekla in ni predmet tega OPPN.

Pripomba št. 7.3

Pred gradnjo Novega Pobrežja je podana zahteva, da se naredi ograja, ki bo ločila naselje in njivo na kateri se gojijo pridelki.

Stališče do pripombe 7.3

Pripomba se upošteva.

Prostorski akt predvideva umestitev ograje na vzhodnem delu območja OPPN.

Pripomba št. 7.4

Višina objektov je previsoka zaradi sence, ki bi jo objekti ustvarili in pada na sosednjo njivo.

Stališče do pripombe 7.4

Pripomba se ne upošteva.

Objekti v vzhodnem delu območja OPPN so glede etažnosti v razlikah z eno nadstropje (K+P+3, K+P+4 in K+P+5). Najvišji objekti v tem nizu z etažnostjo K+P+5 so oblikovani, da je razmerje daljše in krajše stranice veliko večje kot pri objektih z nižjo etažnostjo, kar pripomore k ožji in manj moteči senci na sosednjih zemljiščih. Objekti so v povprečju od sosednjih parcel odmaknjeni minimalno ca 5,3 in maksimalno ca 26,2 m, vendar je večji delež oddaljenosti med 8,0 in 26,2 m. Velikost sence je zanemarljiva zaradi večjega deleža oddaljenosti od sosednje parcele, ki znaša med 8,0 in 26,2 m. Prav tako so objekti oblikovani da je krajša stranica v smeri vzhod-zahod, daljša pa sever-jug in posledično pripomorejo k ožji in manj moteči senci.

Pripomba št. 8

Banka in lekarna bi bili dobrodošli v novih prostorih. Načrtuje se naj tudi obvezna cestna povezava tudi okoli Spara, saj živim v neposredni bližini in vsako jutro se sliši kako tovornjaki vozijo vzvratno in povzročajo prekomeren hrup.

Stališče do pripombe 8

Pripomba se delno upošteva.

Prostorski akt opredeljuje dejavnost umeščanja bank in lekame v nove objekte. Cestna povezava okoli Spara je izven območja OPPN in ni predmet obdelave.

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



Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN

