



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: 3503-3/2021-78

Datum: 24.05.2022



GMS – 631

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 34. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno - *druga obravnava*

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja – po pooblastilu

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno

Aleksander Saša Arsenovič
Župan



OBD-25052022_024
101.pdf

Ureditvena situacija



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

Številka: 3503-3/2021-78

Datum: 24.05.2022



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 34. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	uređitvena situacija, obrazložitev

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, Podsekretarka	SUP	24.05.2022	
Gradivo pregledala:	Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja – po pooblastilu		25.5.2022	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada	UKPP	26.5.2022	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Alenka Iskra	Kabinet župana	30.5.2022	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	2.6.2022	
---	-----------------	------------------------------------	----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana	2.6.2022	
------------------------------------	--------------	----------------	----------	--

Na podlagi 119. člena v povezavi s 111. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011, 8/14, 12/2019 in 4/2022) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

ODLOK **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno**

I. SPLOŠNE DOLOČBE (UVODNE DOLOČBE)

1. člen (splošno)

- (1) Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za Urbani center Tezno, ki se nahaja vzhodno od OŠ Martina Konšaka, zahodno od Ulice heroja Nandeta in severno od Prekmurske ulice ter južno do roba Stražunskega gozda (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2021/OPPN-028.
- (2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2509.

2. člen (prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

S tem OPPN se načrtuje gradnja objekta namenjenega zdravstveni oskrbi, objekta Urbanega centra Tezno, v katerem se zagotovijo predvsem prostori za sedež mestne četrti (MČ) Tezno, knjižnico, večnamensko dvorano. Načrtuje se ureditev zunanjih šolskih športnih igrišč OŠ Martina Konšaka, parkovnih, urbanih, zelenih površin ter skupne parkirne površine. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

3. člen (vsebina in sestavni del OPPN)

- (1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno, ki se nahaja vzhodno od OŠ Martina Konšaka, zahodno od Ulice heroja Nandeta in severno od Prekmurske ulice ter južno do roba Stražunskega gozda (v nadaljevanju OPPN) določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.
- (2) Sestavni del OPPN so poleg besedila odloka tudi kartografski del in priloge.

Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 1000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

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

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

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

4.1 Ureditvena situacija s shematskim prerezom M - 1 : 1000

- 4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000
4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000
4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev M - 1 : 1000
5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel
5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

Priloge:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA, ODLOČBA
4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
6. POVZETEK ZA JAVNOST

II. OBMOČJE OPPN

4. člen

(opis območja)

- (1) Območje OPPN se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konšaka, na severni strani se nahaja Stražunski gozd.
- (2) Območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega lastniške parcele ali dele parcel v k.o. 680 - Tezno s parcelnimi številkami: 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240.

Velikost območja OPPN je 20 610 m².

5. člen

(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
- (2) Podrobna namenska raba je določena v grafičnem delu odloka - ureditvena situacija.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

6. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Obravnavano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor in je del mestne četrti Tezno. Nahaja se severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konška, na severni strani se nahaja Stražunski gozd.
- (2) Teren na območju je dokaj raven, zemljišče je nepozidano, v jugozahodnem delu so obstoječi vrtički. Dovozi so mogoči preko obeh omenjenih ulic.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(dopustni posegi)

- (1) V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:
 - gradnja novih objektov, vključno z dozidavo in nadzidavo,
 - rekonstrukcija,
 - sprememba namembnosti,
 - vzdrževanje objektov,
 - odstranitev objektov in druga pripravljala dela.
- (2) Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.

8. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

- (1) V območju OPPN so dopustni naslednji objekti ali deli objektov v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov:
 - nestanovanjske stavbe:
 - gostinske stavbe,
 - poslovne in upravne stavbe,
 - trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti,
 - garažne stavbe,
 - stavbe splošnega družbenega pomena,
 - gradbeno inženirski objekti:
 - objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
 - ceste,
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
 - drugi gradbeni inženirski objekti.
- (2) Dovoljene dejavnosti izhajajo iz dopustnih objektov.
- (3) Varovalne ograje okoli šolskega okoliša (šolskih športnih igrišč OŠ Martina Konšaka) se lahko postavijo neposredno do parcelnih mej. Višina ograj je lahko v skladu z normativi glede varovanja šolskih pripadajočih površin.

9. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

- (1) Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne in nezahtevne objekte, pri čemer je treba pred gradnjo pridobiti mnenje Sektorja za urejanje prostora - MOM o sprejemljivosti načrtovanega posega v prostor.
- (2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka.
- (3) Varovalne ograje okoli pripadajočega šolskega okoliša (šolskih športnih igrišč) se lahko postavijo neposredno do parcelnih mej.

10. člen (zazidalna zasnova)

- (1) Na južni strani območja OPPN ob Prekmurski ulici je predvidena gradnja stavbe (1) za urbani center Tezno z manjšo prireditveno dvorano in knjižnico. V objektu se predvidijo tudi prostori za delovanje društev. Na pripadajočih zunanjih površinah se uredijo otroško igrišče, manjši park ter skupne urbane površine. Dovoz je urejen iz Prekmurske ulice, parkirišča so organizirana na skupnem parkirišču na severovzhodnem delu območja OPPN.
- (2) Stavba (2) za zdravstveno oskrbo je locirana v osrednjem delu območja OPPN. Ob osnovni dejavnosti zdravstvenega doma je predvidena tudi umestitev različnih spremljajočih dejavnosti. Dovoz do objekta je iz vzhodne strani iz Prekmurske ulice. V primeru izgradnje podzemne garaže je predviden uvoz in izvoz preko skupne klančine v severovzhodnem delu objekta.
- (3) Na severu območja OPPN je predvidena ureditev šolskih športnih igrišč OŠ Martina Konšaka. Uredijo se igrišča za različne športe, tribuna za gledalce in ostale potrebne ureditve.
- (4) Na severovzhodni strani OPPN je predvidena ureditev parkirišč na prostem.
- (5) Vzhodno od načrtovanih objektov ter do šolskega športnega igrišča OŠ Martina Konšaka in parkirišč na prostem je speljana večnamenska prometna os razvidna v grafičnem delu.

11. člen (tipologija zazidave, višinski, tlorisni gabariti)

- (1) Tipologija zazidave stavb in etažnost:
Predvidena je izgradnja dveh prostostoječih stavb, stavbe za urbani center Tezno ter stavbe za zdravstveno oskrbo.
Stavba (1) za urbani center Tezno je maksimalne etažnosti nad nivojem terena, pritličje in nadstropje (P+1).
Stavba (2) za zdravstveno oskrbo je maksimalne etažnosti nad nivojem terena, pritličje, tri nadstropja (P+3). Stavba je sestavljena iz treh lamel z orientacijo vzhod - zahod, med katere sta umeščena dva vzdolžna atrija.
Preseganje višinskih gabaritov stavb nad nivojem terena je možna le za postavitve strojne opreme in dostopa na streho (dvigala, klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...)
Stavbe so lahko tudi nižjih etažnosti nad nivojem terena. Možna je izgradnja kletnih etaž.
- (2) Tlorisni gabariti stavbe:
Tlorisni gabariti stavb so razvidni iz kartografske situacije list št. 4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji.
Stavba (1) za urbani center Tezno: osnovni tlorisni gabarit je 28,0 m x 29,0 m.
Stavba (2) za zdravstveno oskrbo: osnovni tlorisni gabarit je 52,0 m x 55,0 m.
Natančni tlorisni gabariti stavb se določijo v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija posameznega objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. Tlorisi stavb se lahko poljubno pomikajo znotraj gradbene meje, ki je označena v kartografskem delu, pri čem je gradbena meja, ki je objekti ne smejo presegati in je v kartografskem delu označena kot črčkana linija. Dopustna odstopanja so podana v 41. členu tega odloka.
V primeru izgradnje kleti se ta umešča znotraj gradbene meje. Tlorisna velikost kletne etaže se opredeli v projektni dokumentaciji, prav tako dovozi in dostopi do nje. Kleti med objektoma so lahko tudi povezane.
- (3) Ureditev zunanjih šolskih športnih igrišč OŠ Martina Konšaka je prikazana načelno, natančen program in lokacija šolskih športnih igrišč OŠ Martina Konšaka ter spremljajočih prostorov se opredeli v projektni dokumentaciji. Varovalne ograje okoli šolskega okoliša in zunanjih šolskih

športnih igrišč OŠ Martina Konšaka morajo ustrezati normativom in se lahko postavijo neposredno do parcelne meje.

- (4) Dostopi, vhodi in dovozi do objektov so zarisani načelno, natančneje se določijo v projektni dokumentaciji.
- (5) Na severu promenadne - pešpoti, ob Stražunskem gozdu se predvidi montažni, paviljonski informacijski objekt, namenjen vstopni točki v Stražun, s parkovno ureditvijo.

12. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Strehe stavb so ravne. Dopustna je izvedba pohodne strehe, predvidena je izvedba zelene strehe v celoti ali delno. Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov v kombinaciji z zeleno streho.

13. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

- (1) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.
- (2) Severno od stavbe (1) za urbani center Tezno so načrtovane zelene površin z otroškim igriščem, zasaditvijo dreves in grmovnic, sprehajalnimi potmi, klopami.
- (3) Ob severnem robu območja OPPN, se zasadi pas lesne zarasti lokalno značilnih samoniklih vrst grmovja in drevja v obliki gozdnega roba. Z zasaditvijo pasu lesne zarasti ob severnem robu OPPN, se bo nadomestil del habitata, ki bo z ureditvami OPPN poslabšan.
- (4) Ob vzhodnem robu območja OPPN, ob Ulici heroja Nandeta se ohrani celotni pas lesne zarasti izven površin predvidenega parkirišča.
- (5) Severno od parkirišča se načrtuje parkovna ureditev s vstopno točko v Stražunski gozd.

14. člen

(zemljiška - gradbena parcela)

- (1) Zemljiška – gradbena parcela stavbe (1) za urbani center Tezno je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 232, 234, 235 k.o. Tezno.
- (2) Zemljiška – gradbena parcela stavbe (2) za zdravstveno oskrbo je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 232, 234, 235 k.o. Tezno.
- (3) Zemljiška – gradbena parcela zunanjega skupnega parkirišča in dovozne ceste je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 232, 235, 236, 238, 239, 240 k.o. Tezno.
- (4) Zemljiška – gradbena parcela zunanjih šolskih športnih igrišč OŠ Martina Konšaka je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 231/1, 232 in 233 k.o. Tezno.
- (5) Zemljiška – gradbena parcela se natančneje določi v projektni dokumentaciji.

**V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA
OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**
ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE

15. člen

(splošni pogoji za prometno urejanje)

- (1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.
- (2) Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda, ter dimenzionirane za prevoz z tovornimi vozili.
- (3) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjeni pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.
- (4) Pločniki so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo robnikov.
- (5) Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu.
- (6) Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

16. člen

(pešci in kolesarji)

- (1) Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih in manipulativnih površin znotraj območja OPPN.
- (2) Ob ulici Heroja Nandeta se na odseku od križišča s Prekmursko ulico do predvidenega uvoza zgradi pločnik v dolžini cca 100 m.
- (3) Prostorji za kolesa se predvidijo ob objektih in na za to ustreznih mikrolokacijah znotraj OPPN. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

17. člen

(priključevanje na javno cestno omrežje)

- (1) Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja. Na območje načrtovanih ureditev se predvideva prometni priključek na Prekmurski ulici, kjer je ob vzhodni meji območja OPPN načrtovana večnamenska prometna os, v obliki dovozne ceste do stavbe za zdravstveno oskrbo, kletne etaže-garaže pod njo in parkirišča na prostem v vzhodnem delu območja OPPN.
- (2) Večnamenska prometna os je širine 5,00 m in je načrtovana v takšni obliki, da je namenjena kolesarjem, avtomobilom ter reševalnim vozilom. Preko nje je urejen dovoz v kletno etažo garažo, ki se nahaja severno od objekta zdravstvene postaje, prav tako omogoča dovoz do parkirišča na prostem v severovzhodnem delu območja ter dovoz do interventne poti ob zunanjih šolskih športnih igrišč OŠ Martina Konšaka, ki se na zahodni strani priključuje na dovozno in interventno pot ob osnovni šoli, izven območja OPPN. Ob osi je speljana tudi pešpot, vzdolž nje so urejena parkirna mesta za gibalno ovirane in taksi službo. V nadaljevanju proti severu, proti Stražunskemu gozdu, se načrtuje promenada, pešpot z vstopno točko v Stražunski gozd.

- (3) Preko načrtovanega prometnega priključka na parcelo in parkirišče je predviden tudi dostop za interventna vozila.

18. člen

(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

- (1) Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega in načrtovanega cestnega omrežja.
- (2) Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.

19. člen

(mirujoči promet)

- (1) Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji. Pri določitvi je potrebno upoštevati tabelo:

DEJAVNOSTI	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
1. PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI	
PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI - SPLOŠNO	1 PM / 30 m ² neto površine
UPRAVNI PISARNIŠKI PROSTORI S ŠTEVILNIM OBISKOM	1 PM / 20 m ² neto površine
2. PRODAJNI PROSTORI	
TRGOVINE IN TRGOVSKE HIŠE	1 PM / 30 m ² prodajne površine - najmanj 2 PM
3. PRIREDITVENI PROSTORI	
GLEDALIŠČA, KONCERTNE DVORANE, VEČNAMENSKE DVORANE	1 PM / 5 sedežev + 1PM / 2,5 zaposlenih
4. GOSTILNE IN PRENOČIŠČA	
GOSTILNE LOKALNEGA ZNAČAJA	1 PM / 8 sedežev
5. ZDRAVSTVENE USTANOVE	
ZDRAVSTVENI DOMOVI - SPLOŠNO	1 PM / 30 m ² neto površine
MANJŠI ZDRAVSTVENI DOMOVI IN AMBULANTE	1 PM / 2 zaposlena + 1 PM / 30 m ² neto površine, najmanj 3 PM

Odstopanja od normativov za PM, določenih v tem členu, so dopustna na podlagi izdelanega mobilnostnega načrta. Mobilnostni načrt določi potrebno število PM.

Odstopanja od zgoraj navedenih normativov in določitev novih so možna tudi na podlagi izdelane študije za izrazito kombinirano rabo načrtovanih objektov na območju OPPN pri katerih praviloma ne prihaja do sočasne rabe parkirnih mest.

- (2) Vzhodna večnamenska prometna os, ki poteka vzdolž zdravstvene postaje do športnega parka oz. parkirišča vzhodno od njega, je členjena na skupno prometno površino in je namenjena kolesarjem, osebnim avtomobilom ter reševalnim vozilom. Vzhodna os se v južnem delu priključuje na Prekmursko ulico, v osrednjem delu pa omogoča dovoz na parkirišče.
- (3) Na načrtovanem parkirišču je predvidenih 120 PM. Parkirišče je zasnovano v slogu parkovnega parkirišča (izdatno senčenje z drevesi).
- (4) V primeru izgradnje kleti stavbe (2) za zdravstveno oskrbo je možna ureditev garaže s 57 parkirnimi mesti. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severni strani objekta, preko klančine, z vzhodne, večnamenske prometne osi, ki se na južnem delu priključuje na Prekmursko ulico.

- (5) Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb. Na parkiriščih je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za invalide ter PM za električna vozila s polnilnico (1 PM /30 PM).

20. člen
(javni potniški promet)

Javni prevoz, mestni avtobus je zagotovljen na Ptujski cesti.

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV KOMUNALNE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

21. člen
(splošni pogoji za komunalno urejanje)

- (1) Splošni pogoji:
Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira in dogradi v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom.
- (2) Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

22. člen
(vodovodno omrežje)

- (1) Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Prekmurski ulici in Ulici heroja Nandeta z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravjalca. Za potrebe objektov se zgradi novo vodovodno omrežje v dostopnih cestah.
- (2) Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja. Dograditev hidrantnega omrežja se izvede na podlagi ugotovitev požarne študije.

23. člen
(odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod)

- (1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje na Prekmurski in Ulici heroja Nandeta na vzhodni strani. Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje.
- (2) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.
- (3) Izvede se ločen sistem kanalizacije. Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječe omrežje. Priključki se izvedejo direktno na jaške. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor. Padavinske vode iz strešin se ponikajo preko lokalnih ponikovalnic, ki se izvedejo izven vplivnega območja prometnih površin. Padavinske vode iz parkirnih in manipulativnih površin ter podzemne garaže se preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) navežejo na kanalizacijsko omrežje.
- (4) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

- (5) Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

24. člen

(elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava)

- (1) Na območju se nahajajo obstoječi SN in NN elektro vodi v upravljanju Elektro Maribor. Vse obstoječe vode je potrebno predhodno zakoličiti, določiti njihovo natančno lego. Vsa dela v njihovi bližini se lahko izvajajo izključno pod pogoji in pod nadzorom upravljalca. Obstoječi vodi se po potrebi zaščitijo ali prestavijo.
- (2) Tehnični pogoji za priključitev predvidenega objekta v distribucijsko omrežje:
- zgraditi nova transformatorsko postajo TP 20/0,4 kV ustrezne izvedbe in moči ter jo vključiti v 20 kV omrežje,
 - pridobiti ustrezno lokacijo in projektno dokumentacijo za izgradnjo TP in njeno vključitev v 20 kV omrežje;
 - zgraditi nove nizkonapetostne kableske priključke iz predvidene transformatorske postaje do novih razdelilnih omaric predvidenih objektov, traso predvidenih NN razvodov določiti v sodelovanju z upravljavcem.
- (3) Postavitev transformatorske postaje, njena lokacija in velikost, prav tako kot vsi predvideni vodi, se natančneje določijo v projektni dokumentaciji, s sodelovanjem upravljavca.
- (4) Pri izvedbi javne razsvetljave je treba upoštevati, da je območje v mirnem in ob gozdnem okolju. Premočna in neprimerna razsvetljava (bela svetloba) je moteča za prostoživeče živali, zato naj bo javna razsvetljava čim bolj diskretna.

25. člen

(elektronsko komunikacijsko omrežje)

- (1) V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kableske kanalizacije, ločeno za TK in KTV omrežja s pripadajočimi jaški. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki.
- (2) Priključna točka za predvideno pozidavo je KJ 137 v Ulici heroja Nandeta iz katerega se položijo ustrezne PE cevi do posameznih objektov.
- (3) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

26. člen

(plinovod)

Sekundarno plinovodno omrežje z navezavo na Prekmursko ulico se zgradi le v primeru potrebe po pokrivanju potreb manjka energije iz OVE, in sicer za pokrivanje potreb za ogrevanje in kuhanje.

27. člen

(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Na nivoju občine se daje prednost uporabi obnovljivih virov energije. Upoštevati je potrebno naslednjo zakonodajo:
- Zakon o učinkoviti rabe energije (Uradni list RS 158/20),
 - Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) z upoštevanjem deleža OVE,

- Pravilnik o spremembi pravilnika o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Uradni list RS 105/02),
 - Odlok o prioritetni rabi energentov na območju MOM (Medobčinski uradni vestnik, št. 17, 30. 6. 2020) s karto prednostnih načinov ogrevanja,
 - Lokalni energetska podnebni koncept MOM 2021,
 - Operativni program varstva okolja MOM 2021.
- (2) 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 zagotavljati 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.
- (3) Kot prednostni način ogrevanja obravnavanega urbanega centra se zemeljski plin (fosilno gorivo) ne predvidi. Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi.
- (4) Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na področju varovanja kulturne dediščine in varovanja okolja in narave kot tudi sistemi za izrabo lesne biomase.
- (5) Vse novogradnje v občini je potrebno graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/2010 in 61/17-GZ). Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioriteto nameščajo naprave na obnovljive vire. Prav tako je potrebno dosledno upoštevati določila glede ogrevanja, ki jih navaja Lokalni energetska podnebni koncept (2021).
- (6) Izvede se lahko ogrevanje na toplotne črpalke različnih tipov. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor-geosonda), bo treba za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

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

28. člen (splošno)

Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

29. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Ureditveno območje OPPN se v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 59/19) nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Skladno z uredbo je potrebno upoštevati določila:
- gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
 - uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,

- optimiziranje obratovalnega časa strojev iz na gradbišču,
 - celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
 - uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.
- (3) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.
 - (4) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.
 - (5) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

30. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja, emisij delcev v zrak ter pripadajoče načrte in operativne programe za kakovost zunanjega zraka:
 - Uredba o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS 9/11m, 8/15 in 66/18),
 - Pravilnik o ocenjevanju kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS 55/11, 6/15 in 5/17),
 - Uredba o arzeniu, kadmiju, živem srebru, niklju in policikličnih aromatskih ogljikovodikih v zunanjem zraku (Uradni list. RS 56/06).
- (2) Gradnja se v skladu z Uredbo o preprečevanju in zmanjševanju emisij delcev iz gradbišč (Uradni list RS 21/11) 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, nezaščitenih 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.
- (3) Skladno s sprejetim Občinskim programom varstva okolja Mestne občine Maribor za obdobje 2021-2030 (2021) se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

31. člen

(podnebne spremembe, samooskrba)

- (1) V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektih v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovanih zelenih streh, zelenih fasad, balkonov in na predvidenih zelenih površinah načrtuje izvedba urbanih vrtov.
- (2) Za blaženje podnebnih sprememb se naj upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje TGP glede na nacionalne in občinske programe varstva okolja in energetske podnebne načrte) in trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles, ozelenitev parkirišč, vodoprepustne površine,...).
- (3) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikrolokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst.
- (4) Vsi ukrepi so nujni zaradi izravnave bilanc zelenih površin in blažitev posledic podnebnih sprememb.

32. člen

(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

- (1) Območje OPPN leži izven vodovarstvenem območju.
- (2) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
- (3) Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe objekta, parkirišča, ceste...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.
- (4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj (SIST EN 858-2).
- (5) Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.
- (6) V skladu z zakonom si mora investitor po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.
- (7) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor-geosonda), bo treba za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti:
 - dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

33. člen

(odpadki)

- (1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.
- (2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.
- (3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

34. člen

(varovanje gozda)

- (1) Območje OPPN ne vsebuje zemljišča, katerim je določena namenska raba gozdno zemljišče.
- (2) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 10 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN, vsaj 1 m.
- (3) Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.

35. člen

(varovanje naravnih vrednot)

- (1) Na območjih strnjene poselitve se biotska raznovrstnost ohranja tako, da se:
 - omogoča povezanost habitatov na območjih strnjene poselitve z naravo zunaj teh območij, če

- je to tehnično izvedljivo in ne zahteva nesorazmernih stroškov,
- ohranjajo zelene površine, drevesa, skupine dreves, stoječe in tekoče vode in drugi življenjski prostori,
 - ob gradnji objektov in naprav uporabljajo takšne tehnične rešitve, ki niso past ali ovira za živali oziroma se po gradnji, če se kot take izkažejo, z dodatnimi ukrepi odpravljajo.
- (2) Območje OPPN meji na zavarovano območje Stražun — gozd naravni spomenik (NS 27), ki je zavarovano z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (Uradni vestnik občin Dravograd, Maribor, Pesnica, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše, številka 17/92) in na območje naravne vrednote Stražun 1 (IŠ 6458), določene s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19). Za ohranitev bistvenih značilnosti, zaradi katerih je območje zavarovano, se upoštevajo naslednji pogoji:
- ob severnem robu območja OPPN, ki poteka po meji zavarovanega območja, se zasadi pas lesne zarasti lokalno značilnih samoniklih vrst grmovja in drevja v obliki gozdnega roba, da se ohrani stanje prehranjevalnega habitata netopirjev. Netopirji se prehranjujejo z žuželkami, številne vrste teh žuželk pa živijo v drevju in grmovju. Z zasaditvijo pasu lesne zarasti ob severnem robu OPPN, se bo nadomestil del habitata, ki bo z ureditvami OPPN poslabšan;
 - ob vzhodnem robu območja OPPN, ob Ulici heroja Nandeta se ohrani celotni pas lesne zarasti izven površin predvidenega parkirišča;
 - za umetno osvetljevanje naj bo predvideno minimalno potrebno število svetil, ki iz varnostnih razlogov zagotavljajo zadostno osvetljenost površin. Uporabijo se čim nižja svetila, ki omogočajo optimalno in zadostno osvetljenost prostora in ne osvetljujejo neba in okolice. Ob upoštevanju ostalih zahtev Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13) se uporabijo žarnice z nizkim sevanjem UV svetlobe. S tem se prepreči prekomerno privabljanje žuželk in posledični upad njihovih populacij zaradi efekta ekološke pasti ter s tem poslabšanje prehranjevalnega habitata netopirjev;
 - fasad objektov se ne razsvetljuje;
 - razsvetljava mora biti vezana na senzorje gibanja, na tak način, da se svetila vklopljajo le ob prisotnosti ljudi;
 - v umetnih svetilih se uporabi svetilke oranžni (amber) LED ali beli LED s filtrom, ki ne prepušča;
 - modre svetlobe pod 500 nm. Bela svetloba (4000 K) zaradi visokega deleža modre barve močno onesnažuje;
 - nebo in privlači žuželke ter lahko zaradi efekta ekološke pasti bistveno vpliva na kakovost habitata netopirjev;
 - izvedejo se svetilke z 0 % sevanja v nebo, da se zmanjša bleščanje in prepreči svetenje nad vodoravnico;
 - razsvetljavo zunanjih šolskih športnih igrišč OŠ Martina Konšaka je treba izklopiti najpozneje do 22:00 ali najpozneje eno uro po koncu športne ali druge prireditve;
 - vsa zemeljska dela se izvedejo na način, da se prepreči vnos in razširjanje tujerodnih invazivnih vrst, saj le - te povzročijo spremembo rastlinske združbe in spremembo kakovosti habitata živalskih vrst, s tem pa je ogrožen namen zavarovanja območja. Iz istega razloga se tudi za parkovno ureditev ne uporabijo tujerodne invazivne vrste.

36. člen

(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.
- (2) Na celotnem območja urejanja veljajo splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin, ki naj se smiselno vključijo v prostorski akt:
- strokovni nadzor nad posegi

v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno

s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;

- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. 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.

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

37. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom)

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
 - nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
 - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

Varstvo pred požarom:

- (5) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (6) 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.
- (7) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljevec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

- (8) Za omejitve širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.
- (9) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

38. člen (etape)

Izgradnja objektov in ureditve načrtovane z OPPN se lahko izvajajo v več časovno neodvisnih etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturno ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

IX. DOPUSTNA ODSTOPANJA

39. člen (odstopanja glede novogradenj)

- (1) Natančni tlorisni gabariti stavb se določijo v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene.
- (2) Znotraj gradbene meje so zarisani načelni tlorisi stavb. Tlorisi stavb se lahko premikajo znotraj gradbene meje poljubno, presegati je ne smejo, lahko se je dotikajo. Preseganje gradbene meje je dovoljeno samo s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, balkoni, loggie, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno.

40. člen (odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

Na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetske opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.

X. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

41. člen (obveznosti investitorjev)

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

42. člen (obveznosti izvajalcev)

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala, predvsem v največji možni meri je potrebno zagotoviti varne šolske poti
 - 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.
- (2) 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.

43. člen

(posegi dopustni po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev)

Po izgradnji na osnovi tega OPPN so dopustni posegi, ki so opredeljeni v 7. členu tega odloka, vendar v skladu s pogoji gradnje iz tega odloka.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

44. člen

(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega akta na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 19, dne 18. 9. 2018).

45. člen

(vpogled OPPN)

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

46. člen

(začetek veljavnosti)

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

OBRAZLOŽITEV

Dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor je bil v skladu z 112. in 119. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) javno razgrnjen od 02. marca do 04. aprila 2022 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v prostorih Mestne četrti Tezno, na spletni strani Mestne občine Maribor. V času javne razgrnitve je bila izvedena tudi javna obravnava v prostorih OŠ Martin Konšak.

Zainteresirana javnost je v času javne razgrnitve podala svoja mnenja, pobude in pripombe, na katere je bilo odgovorjeno na javni obravnavi in z dopisi. Načeloma je izražena podpora predlagani gradnji in ureditvam, vprašanja so se v največji meri nanašala na prometne ureditve in zagotovitev varne poti za učence, predvsem v času gradnje.

V času javne razgrnitve je bilo predmetno gradivo obravnavano na 31. redni seji mestnega sveta Mestne občine Maribor, ter predhodno na pristojnih odborih in komisijah.

Gradivo za drugo obravnavo je v nekaterih členih in v manjšem delu v grafičnem delu spremenjeno od gradiva za prvo obravnavo na podlagi predlogov podanih na odboru za okolje in prostor ter na podlagi manjših usklajevanj s projektno pisarno ter Sektorjem za družbene dejavnosti.

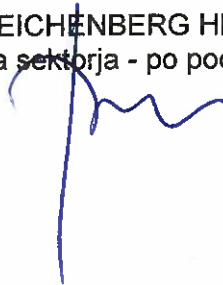
Preoblikovan je 27. člen (*varstvo pred onesnaženjem zraka*) z *pravilnimi navedbami veljavnih zakonskih določil*

- pri športnem igrišču je dodan naziv OŠ Martin Konšak
 - v grafičnem in tekstualnem delu je dodana promenada, pešpot z vstopno točko v Stražunski gozd.
- Preštevilčili so se členi (ugotovljeno podvajanje in združitev nekaterih določil).

Pripravila:
Vesna BAUMAN
Podsekretarka



MAJA REICHENBERG HERIČKO
Vodja sektorja - po pooblastilu





LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČE ULICE

- PREDVIDENO**
- OBJEKT - 1 - URBANI CENTER TEZNO
2 - ZDRAVSTVENE OSKRBE
- GRADBENA MEJA
- ATRIJ KNJIŽNICE V KLETNI ETAŽI
- DOVOZNA CESTA
- PARKIRIŠČA
- OBMOČJE ŠOLSkih ŠPORTNIH IGRISČ
- POPLOČENE, PEŠ, TLAKOVANE, INTERVENTNE POVRŠINE
- ZELENICA
- ▶ SMER VHODA V OBJEKT
- ▼ SMER DOVOZA, UVOZA
- DREVESA
- TRANSFORMATORSKA POSTAJA
- MONTAŽNI PAVILJONSKI INFO OBJEKT
- OTROŠKO IGRISČE

URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor <div style="text-align: right;"></div>	
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	PREDLOG
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji UREDITVENA SITUACIJA
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Dijana BOŽIČ, mag. inž.arh.
ŠT. PROJEKTA:	2021/OPPN-028
DATUM PROJEKTA:	APRIL 2022
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	4.1