



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: 35005-13/2019-64

Datum: 03.03 2022



GMS - 413

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 31. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL OBMOČJA PPE RA 5-S - OB ZVEZNI ULICI v MESTNI
OBČINI MARIBOR - 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
Vesna Bauman, podsekretarka

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu za del območja PPE RA 5-S - ob Zvezni ulici v Mestni občini
Maribor



LIST 4
UREDITEV_105-mare



Aleksander Saša Arsenovič
Župan

Dr. Samo Peter Medved,
po pooblastilu



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

Številka: 35005-13/2019-64

Datum: 03.03.2022



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 26. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE RA 5-S - ob Zvezni ulici v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Grafična priloga -ureditvena 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 V. Bauman	3. 3. 2022	V. Bauman
Gradivo pregledala	Po pooblastilu Maja Reichenberg Heričko,udia	SUP	3.3.2022	M. Reichenberg
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada		4.3.2022	S. Fras
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> Atenka Iskra	Kabinet župana	11. 3. 2022	S. P. Medved
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	11. 3. 2022	R. Klančnik
Gradivo pregledala direktorica MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana	16. 3. 2022	N. Rodošek

Na podlagi 125. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/14 in 12/2019) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ra5-S
ob Zvezni ulici v Mestni občini Maribor

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za de PPE Ra5-S ob Zvezni ulici v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor pod številko projekta 19-294.

2. člen
(sestavni del podrobnega načrta)

(1) S tem odlokom se 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 varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja od načrtovanih rešitev ter obveznosti investitorja.

(2) Sestavljen je iz naslednjih delov:

A) TEKSTUALNI DEL

B) KARTOGRAFSKI DEL

1. Pregledna situacija – prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1 : 2000
2. Izsek iz PUP	1 : 2000
3. Ureditveno območje OPPN	1 : 500
4. Ureditvena situacija	1 : 500
5. Situacija prometne ureditve	1 : 500
6. Situacija komunalne in energetske infrastrukture	1 : 500
7. Načrt parcelacije	1 : 500

C) PRILOGE

II. OPIS MEJE OBMOČJA

3. člen
(območje podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Sklenjeno območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo. Koordinate tehničnih elementov so priložene v načrtu parcelacije.
- (2) V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahajajo zemljišča s parcelnimi številkami: 595/6, 595/7, 595/8, 594/17, 592/19, 1197-del, 1182, 1183/2 del, 447/8 del, 447/4 del vsa k. o. Pekre.
- (3) Po podatkih GURS je velikost območja OPPN 1,2 ha.

- (4) Ureditve, navedene v 3. členu tega odloka, obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura v smislu navezovanja predmetnega območja na njo.

4. člen
(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.
(2) Podrobnejša namenska raba: območja stanovanj (S)

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

5. člen
(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se navežejo na obstoječe vode in medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se jih med gradnjo ustrezno zaščititi.
(2) Predvidi se razširitev Zvezne ulice v profilu, navedenem v 14. členu tega odloka

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen
(dopustni posegi)

- (1) Na celotnem območju OPPN so dovoljene naslednje gradnje:
- gradnja novega objekta,
 - dozidava in nadzidava obstoječega objekta,
 - rekonstrukcija objekta,
 - vzdrževanje objekta,
 - odstranitev objekta,
 - gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
 - urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin,

7. člen
(dopustni objekti in dejavnosti)

- (1) Osnovne dejavnosti, ki so v območju predvidene so: stanovanjske
(2) Vrsta objektov, ki jih je dovoljeno umeščati v območje:
- enostanovanjske stavbe,
 - nezahtevni, enostavni in pomožni komunalni objekti v skladu z 13. členom tega odloka
 - gradnja infrastrukturnih objektov in naprav

V. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADNJE TER URBANISTIČNE OMEJITVE

8. člen
(urbanistični parametri)

- (1) V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:
- **gradbena meja (GM)** je linija, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost,

- **zazidalno območje znotraj gradbene meje** je območje, ki jo predvideni objekti, razen ograj, opornih zidov in infrastrukturnih objektov ne smejo presegati, lahko pa se ga dotikajo ali so od njega odmaknjeni v notranjost,
- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi; možna je gradnja nižjih objektov ali objektov brez kleti;
- **FZ** – faktor zazidanosti je razmerje med pozidano površino vseh objektov in velikostjo gradbene parcele
- **terasna etaža (T)** je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad vencem stavbe in neposredno pod ravno ali poševno streho z naklonom do 7°. BTP terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe.
- **FZP** – faktor zelenih površin je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino parcele, namenjene gradnji.

VI. MERILA IN POGOJI ZA NAČRTOVANJE PROSTORSKE UREDITVE

9. člen

(vrste posegov in dopustnih dejavnosti)

- (1) Do začetka izvajanja prostorskih ureditev, oziroma posameznih etap, je na območju OPPN dovoljena obstoječa raba zemljišč.
- (2) Dejavnosti v območju OPPN morajo biti skladne s podrobnejšo namensko rabo – območje stanovanj.

VII. FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA TER POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

10. člen

(tipologija zazidave, tlorisni, višinski gabariti in etažnost)

- (1) Po tipologiji zazidave so dopustne: individualne stavbe, dvojčki, vrstne hiše.
- (2) Lega stavb in tlorisne dimenzije stavb so razvidne iz grafične priloge – list 4 – Ureditvena situacija.
- (3) Faktor zazidanosti zemljišča (FZ), v katerega se všttevajo tudi dopustni enostavni in nezahtevni objekti, je do max 0,5.
- (4) Vsi objekti so etažnosti: max. (K)+P+T ali v primeru dvokapne strehe max. (K)+P+M. Pri polnih etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž 3,0 m (bruto).
- (5) Parcela, ki se nahaja v sredini območja obdelave je zelena površina.
- (6) Gradnja kleti je dopustna, ni pa obvezna. Klet mora biti grajena vodotesno, na način, da poplavne vode ne morejo poškodovati objekta,
- (7) temeljenje objektov je predlagano s pasovnimi temelji ali temeljno ploščo. Temeljenje naj se izvaja na trdni podlagi, ki je na območju prod, ki se nahaja na globini 1,6m.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Strehe objektov na območju se izvedejo kot ravne strehe, enokapnice, zaključene z atiko ali kot simetrične dvokapnice. Kolenčni zid = max 1,00m.
- (2) Fasada objekta je toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena, lahko tudi izvedena kot lesena ali kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami.
- (3) Kota 0,00 pritličja vsakega objekta mora biti predvidena na višini 0,8 m nad obstoječim terenom. Višina se doseže z višanjem raščenega terena.
- (4) Na lastni parceli je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v kletni ali pritlični etaži objekta.

(6) Postavitev klimatskih naprav ali zunanjih enot toplotnih črpalk je dovoljena na notranji strani objekta in ne na strani proti cesti.

12. člen

(nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist)

- (1) Na območju OPPN je po veljavni Uredbi o razvrščanju objektov, dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ter redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela za naslednje objekte:
 - garaže, nadstreški,
 - oporni zidovi, ki morajo biti izvedeni v naravnih materialih ali ozelenjeni,
 - ograje, pri čemer ograja v križišču ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina ograje je lahko največ do 1,50m,
 - pomožni komunalni objekti.
- (2) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

VIII. OBLIKOVANJE ODPRTEGA PROSTORA

13. člen

(pogoji za zunanjo ureditev)

- (1) Zelenice se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (2) Za območje je predviden FZP (faktor zelenih površin) 0,25 in najmanj 25 funkcionalnih dreves / ha.
- (3) Obvezna je zagotovitev zelenega pasu na jugovzhodni strani območja, kjer območje meji na prometnico – Zvezno ulico.
- (4) Obvezni je odmik od gozdnega roba na severozahodni strani območja, kot je prikazano v grafičnih prilogah.

IX. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO PROMETNEGA OMREŽJA

14. člen

(prometno urejanje)

- (1) Na območju se uredi dostopna oz. dovozna cesta iz Zvezne ulice, urejena krožno. Projektni elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu in omogočati nosilnost do 10t.
- (2) Cestno omrežje se ustrezno protiprašno uredi.
- (3) Rekonstruira se Zvezna ulica z prečnim profilom 13,50 m, ki zajema:
 - 1,50m (zelenica)
 - 2,60m (pločnik)
 - 5,80m (cestišče)
 - 2,60m (pločnik)
 - 1,00m (zelenica) – oziroma do obstoječih parcel.
- (4) Prečni profil notranje krožne ceste je 5,50m.
- (5) Kolesarski in peš promet v notranjosti območja se odvija po skupni prometni površini.

15. člen
(parkiranje)

- (1) Pri novogradnjah je potrebno na parceli objekta zagotoviti parkirne površine, po normativu 2PM na stanovanjsko enoto.
- (2) Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM je potrebno ozeleniti z najmanj enim funkcionalnim drevesom na 6 PM.

X. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

16. člen
(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi in grajeno javno dobro)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno s projektnimi pogoji, ki bodo pridobljeni k projektni dokumentaciji ter skladno z geološko-hidrološkimi razmerami območja.
- (2) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo.
- (3) Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem.
- (4) Gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra poteka usklajeno.
- (5) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN - list št. 5 - Situacija komunalne infrastrukture.

17. člen
(vodovod)

- (1) Oskrba novih objektov z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja. Za potrebe oskrbe predvidenih objektov je potrebna izgradnja novega vodovodnega cevovoda v cestah A, B, C (PEHD DN 110, 16 bar RC) v obliki krožne zanke z 2x navezavo na obstoječ vodovodni cevovod LŽ DN 150 v Zvezni ulici.

Natančne dimenzije priključnega cevovoda se določijo na podlagi projektantskega izračuna.

- (2) Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje z upravljavcem voda z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

18. člen
(odvod komunalnih odpadnih vod)

- (1) Objekte bo z ustrezno dimenzionirano interno kanalizacijo po predpisih možno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Komunalni vod se lahko naveže na Zvezno ali Rožnodolsko ulico, skladno s soglasjem upravljavca voda.
- (2) Izvede se ločen sistem za odvajanje odpadnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih predpisov. Do izvedbe odvoda padavinskih vod v Zvezni ulici se padavinske vode iz prometnih površin kontrolirano ponikajo.
- (3) Hišni priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na kanal odpadnih komunalnih vod. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.

19. člen
(odvod padavinskih odpadnih vod)

- (1) Predmetna lokacija se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, po veljavni uredbi, zato je potrebno upoštevati naslednje omejitve:

- Padavinske vode s streh posameznih objektov se odvajajo v lokalna ponikanja preko peskolovov.
- Padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescenčnimi filtri, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenziteti padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

Odvodnjavanje padavinskih vod je možno izvesti z razpršenim odvodom po terenu ali v površinski odvodnik.

20. člen (elektroenergetski vodi)

- (1) V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - 0,4 omrežje transformatorske postaje T-096 ROŽNA DOLINA (t-096),
 - 0,4 omrežje transformatorske postaje -211 BERANIČEVA ULICA (t-211).
- (2) Za priključitev predvidenih objektov v distribucijsko omrežje bo potrebno:
 - Zgraditi nov NN kabelski izvod iz transformatorske postaje do nove razdelilne omarice objektov,
 - Zgraditi nove NN kabelske priključke od predvidene razdelilne omarice do priključnih merilnih omaric predvidenih objektov.

21. člen (telekomunikacijski vodi)

- (1) Za predvideno zazidavo je potrebno predvideti izgradnjo TK kabelske kanalizacije in ustreznega TK omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekom Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.
- (2) Za območje je potrebno zgraditi TK kabelsko kanalizacijo do posameznih stavb. Navezava na obstoječe TK omrežje TS je mogoča na kabelski kanalizaciji, ki poteka na JV strani obdelovalnega območja (S stran občinske ceste), natančneje na KJ127 in KJ128.
- (3) Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije d.d. kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov na območju. Za TK omrežje se koristijo koridorji GJI. Po dovozni cesti se predvidi izgradnja KKAN iz PE cevi 2xfi50mm. Od priključnih točk na KKAN (KJ BCfi 100 z LTŽp) se predvidi položitev PE cevi fi 32 do stanovanjskih objektov, kjer se namesti TK omarica. TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki je dostopno 24 ur.
- (4) Obstoječe omrežje TK se glede na pozidavo ustrezno zaščiti, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve v fazi projektiranja objektov. Vse stroške v zvezi s prestavitvami in gradnjo nosi investitor.

22. člen (ogrevanje in prezračevanje)

- (1) V bližini obravnavanega območja, je zgrajeno plinovodno omrežje, ki ga je možno širiti na območje obdelave.
- (2) Ogrevanje bo urejeno individualno in z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Vrste energentov, ki so dopustne, so plin in obnovljivi viri energije. Prezračevanje bo naravno, delno prisilno ali prisilno.
- (3) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde,

za kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

XI. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

23. člen (parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo.
- (2) Parcele se lahko združujejo in razdružujejo.

XII. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE

24. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju ni registriranih arheoloških ostalin in evidentiranih enot kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi nemudoma obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. Pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine je treba obvestiti 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

25. člen (ohranjanje narave)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih vrednot, varovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.
- (2) Območje OPPN meji na severo zahodnem delu na območje gozdov, zato je potrebno upoštevati naslednje usmeritve:
 - Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 8 m od gozdne meje na zahodnem delu območja obdelave,
 - Investitor oziroma lastnik posameznega zemljišča mora po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč, v kolikor je le ta obstajal že pred izvedbo OPPN-ja.

XIII. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

26. člen (splošne zahteve)

- (1) Območje OPPN se nahaja na ogroženih območjih: erozijsko ogroženo območje in poplavno ogroženo območje (preostali majhen in srednji razred poplavne nevarnosti).
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.
- (3) Za zaščito prebivalcev pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je v mestih obvezna ojačitev prve plošče v objektih, tako, da le-ta zdrži rušenje nanjo.

- (4) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:
- tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
 - uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov
 - ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

27. člen (požarno varstvo)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.
- (2) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
- zmanjšanje možnosti nastanka požara,
 - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
 - zmanjšanje škode ob požaru.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem.
- (4) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4 m stavb od mej in 8 m med stavbami. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.
- (5) Dovozi in dostopi bodo zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, cestnega priključka na državno cesto in delovnih površin za intervencijska vozila. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

XIV. VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

28. člen (varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina ter po gradnji ponovno uporabi.
- (3) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in

gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

29. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom (SVPH).
- (2) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko se zagotovi umestitev zunanjih enot toplotnih črpalk zagotovi vse ukrepe, da z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju predpisane mejne vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene.

30. člen (varovanje kakovosti zunanjega zraka)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.
Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:
 - vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
 - preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
 - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
 - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.
- (2) Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu.

31. člen (varovanje voda)

- (1) Predmetna lokacija se nahaja v širšem vodovarstvenem območju VVO III, z možnim visokim nivojem podzemne vode ter na ogroženih območjih: erozijsko ogroženo območje in poplavno ogroženo območje.
- (2) Izdelana je bila Hidrološko hidravlična analiza, HH20/6/434 podjetja AZ projekt d.o.o., julij 2020, ki je elaboratu priložena.
Rezultati poplavne analize pokažejo, da gladine stoletne visoke vode v območju parcel dosežejo koto 307.95 m. n. v. – 304.02 m. n. v., petstoletne pa koto 308.33 m. n. v. – 304.42 m. n. v., teren na tem območju je na koti cca 307.75 m. n. v. – 303.40 m. n. v.. Stoletne vode tako preplavijo obravnavano območje od 0 – 0,70m na ožjem območju obravnavanih parcel oziroma predvidenih objektov.
Protipoplavni ukrepi:
 - prilagodi se nulta kota AB plošče objektov na min. 308.35 m. n. v., tako bodo vsi objekti nad koto predvidene poplavne vode;
 - predlagano je, da objekti niso podkleteni, oziroma naj se izvedejo vodotesno;
 - kanalizacija mora biti grajena vodo neprepustno zaradi preprečitve onesnaženja površinskih voda s komunalnimi odplakami ob pojavu visokih vod;
 - objekti morajo biti grajeni tako, da so vse odprtine neprepustne in da objekt ne prepušča vode in mu poplavne vode ne morejo škodovati.
- (3) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje:
 - sistem komunalnih odpadnih voda mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.
 - komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

- odvajanje padavinskih odpadnih voda z utrjenih površin se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). Odvajanje padavinskih odpadnih voda se bo uredilo skladno s projektno dokumentacijo.
 - Izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.
- (4) Odvajanje in čiščenje padavinskih odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2).

32. člen (ravljanje z odpadki)

- (1) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.
- (2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

33. člen (svetlobno onesnaževanje)

- (1) Postavitve in jakost svetilk morata biti v skladu z uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam ki bi jih lahko odbijale proti nebu.
- (3) Svetila na prostem morajo biti usmerjena pod vodoravnico in na oknih bivalnih prostorov ne smejo presegati mejnih vrednosti iz priloge 1 Uredbe.

34. člen (osončenje)

- (1) Stavbam v območju OPPN ter obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v vsaj enem bivalnem prostoru zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:
 - dne 21. decembra – najmanj 1 uro ter
 - dne 21. marca in dne 21. septembra – najmanj 3 ure.

XV. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

35. člen (faznost izvedbe podrobnega načrta)

- (1) Dovoljena je fazna gradnja. Vsaka faza predstavlja zaključeno celoto.
- (2) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah, pri čemer je predpogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja - izgradnja-rekonstrukcija odseka Zvezne ulice, ki se nahaja znotraj območja OPPN.

XV. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

36. člen (organizacija gradbišč)

- (1) Za potrebe gradbišča se kar največ uporabljajo že obstoječe komunikacije. V kolikor je potrebno med gradnjo izvesti dodatne začasne dostopne poti do gradbišča, se upošteva trenutna raba območja obdelave in sosednjih zemljišč.
- (2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitev izključno posameznega svetila za varovanje.
- (3) Med gradnjo se zagotovi:
 - ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija),
 - odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se ne načrtuje na območjih naravovarstveno pomembnejših habitatnih tipov.
- (4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:
 - zemeljski material deponirati izven območja vodotokov,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih
 - gradnjo organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

37. člen (razmejitev, izročitev in prevzem)

- (1) Investitor načrtovanih ureditev pripravi ustrezne razmejitve ter preda potrebno dokumentacijo vsem upravljavcem ter poskrbi za primopredajo vseh objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.
- (2) Po končani gradnji in uspešno opravljenem tehničnem pregledu so upravljavci javne gospodarske infrastrukture dolžni le-to brezplačno prevzeti v upravljanje in vzdrževanje.

XVI OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

38. člen (obveznosti investorjev in izvajalcev pri izvajanju podrobnega načrta)

- (1) Investitor je dolžan:
 - Na svoje stroške zgraditi vso prometno, komunalno in energetska infrastrukturo znotraj območja OPPN, v skladu z grafičnim in tekstualnim delom OPPN in z občino pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o opremljanju v skladu z veljavno zakonodajo.
 - pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove,
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje,
 - zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni,

- zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture. Infrastrukturalne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb.
 - sprotno rekultivirati območja posegov,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb,
 - preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti,
 - sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane,
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.
- (2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.
- (3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora.
- (4) Investitor OPPN je dolžan izvesti komunalno opremo zemljišč ter zgraditi dostopno protiprašno cesto. Za predvideno opremo si mora pridobiti ustrezno dokumentacijo in dovoljenja za poseg v prostor v skladu z veljavno zakonodajo. Zgrajena infrastruktura se brezplačno prenese v javno dobro ter upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.
- (5) Izvajalci so dolžni upoštevati določila občinskega podrobnega prostorskega načrta, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

XVII. TOLERANCE PRI LEGI, VELIKOSTI IN FUNKCIJI OBJEKTOV IN NAPRAV

39. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitve strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).
- (2) Dopustno je odstopanje od prikazanega max tlorisnega gabarita objektov do meje območja, predvidnega za gradnjo.
- (3) Natančnejše rešitve glede površin za parkiranje, dostopov in vhodov se opredelijo v projektni dokumentaciji.
- (4) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.
- (5) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in komunalnih ter energetskih naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov ali racionalnejše rešitve. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.
- (6) Dopustne so delne ali začasne ureditve komunalne in prometne infrastrukture, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.

XVII. FAZNOST GRADNJE

- (1) Dovoljena je fazna gradnja komunalne in cestne infrastrukture.
- (2) Dovoljena je fazna gradnja objektov.

XVIII. KONČNE DOLOČBE

40. člen

(dostopnost podrobnega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt je na vpogled v Mestni občini Maribor, na Sektorju za urejanje prostora, na sedežu Mestne četrti Radvanje in na spletnem portalu – iObčina.

41. člen

(pričetek veljavnosti)

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

S pričetkom veljavnosti tega odloka - na območju OPPN preneha veljati Odlok 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, 9/18,24/20)

OBRAZLOŽITEV

Javna razgrnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za de PPE Ra5-S ob Zvezni ulici v Mestni občini Maribor je potekala v času od 05. marca do 05. aprila 2021, na spletnih straneh Mestne občine Maribor ter v prostorih Sektorja za urejanje prostora in v prostorih MČ Radvanje. V času javne razgrnitve in na prvi obravnavi gradiva na Mestnem svetu (gradivo je bilo obravnavano na 20. redni seji) ni bilo evidentiranih pripomb.

Na javni obravnavi, ki je bila 17. marca je s predstavniki MČ Radvanje, sklenjen dogovor glede njihove pobude za umestitev objekta DSO na parceli 594/17, ki je takrat bila še v lasti RS.

Pobuda je bila podana, ko so že bile izvedene določene zakonsko opredeljene faze sprejemanja OPPN, k pobudi ni bil priložena niti vsaj idejna zasnova - sklenjen je dogovor, da se predmetni OPPN zaključi na način, kot je bil predlagan za potrditev v prvi obravnavi in se po potrditvi lokacije za DSO lahko gre v spremembe in dopolnitve na pobudo investitorja.

Na podlagi dodatnih usklajevanj je MČ Radvanje v svojem dopisu številka:029-67/2022-3 z dne 02.02.2022 navedla, da odstopa od pobude za umestitev DSO na parceli 594/17 in predlaga umestitev na drugih parcelah, ki so v lasti MOM in na območju Radvanja.

Razlike predmetnega odloka od odloka, ki je bil potrjen v prvi obravnavi so naslednje:

- v skladu s pridobljenimi mnenji nosilcev urejanja prostora - so dopolnjena določila 10. in 19. člena odloka, ki se nanašajo na pogoje gradnje komunalne infrastrukture;
- na podlagi dodatnih usklajevanj s pristojnim Zavodom za gozdove, se je spremenilo določilo v 25. členu odloka glede odmika od gozdne meje - prej 12 m - sedaj 8 m;
- na podlagi internega usklajevanja znotraj Mestne občine Maribor se je:
 - spremenil 35. člen - črtan je naslednji del stavka: *»pri čemer je predpogoj za pričetek gradnje stanovanjskih objektov - izgradnja odseka Zvezne ulice, ki se nahaja znotraj območja OPPN«*
 - dodal naslednji del stavka: *»pri čemer je predpogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja - izgradnja-rekonstrukcija odseka Zvezne ulice, ki se nahaja znotraj območja OPPN«*;
 - dopolnil 38. člen glede obveze investitorja o sklenitvi pogodbe o komunalnem opremljanju.
 - zmanjšala meja območja OPPN v delu Lackove ceste

Za potrebe rekonstrukcije dela Lackove ceste, ki ni znotraj predmetnega OPPN in OPPN za S 25, bo občina zagotovila potrebna sredstva v naslednjem proračunskem obdobju.

Pripravila:
Vesna BAUMAN,
podsekretarka



Po pooblastilu
Maja Reichenberg Heričko, udia

