

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07 in 58/03 - ZZK-1) je Mestni svet Mestne občine Maribor na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/89, 23/98, 5/00, 10/02, 6/04, 13/04 in 26/05) na svoji 23. seji dne 19. decembra 2008 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 3 – C

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del prostorsko planske enote Ta 3 – C (v nadaljevanju OPPN), ki ureja območje med Nasipno ulico na vzhodu, železnico na zahodu, Pobreško cesto na severu in podaljškom Puhove na jugu. OPPN določa prostorske ureditve, umestitve načrtovanih ureditev v prostor, umestitve gospodarske javne infrastrukture, rešitve v zvezi z varovanjem okolja in naravne ter kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, parcelacije in etapnost izvedbe.

2. člen

(vsebina OPPN)

I. SPLOŠNI DEL

II. BESEDILO ODLOKA

III. KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI

1. Pregledna situacija	M - 1 : 5000
1. 1 Izsek iz kartografske dokumentacije Prostorskega plana Mestne občine Maribor s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju	M - 1 : 5000
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem in rušitvami	M - 1 : 2000
3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji na DOF	M - 1 : 2500
4. Zazidalna situacija	M - 1 : 1000
4.1 Shematski prerezi 1-1, 2-2	M - 1 : 1000
4.2 Shematski prerezi 3-3, 4-4	M - 1 : 1000
5. Funkcionalno oblikovalski pogoji	M - 1 : 1000
6. Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M - 1 : 1000
7. Prometno tehnična situacija	M - 1 : 1000
8. Načrt parcelacije	M - 1 : 1000

IV. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

V. SEZNAM PRILOG PODROBNEGA NAČRTA

1. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA TER SMERNICE IN MNENJA
2. POVZETEK ZA JAVNOST
3. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG

3. člen

(načrtovalec OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt za del prostorsko planske enote Ta 3 – C (območje med Nasipno ulico in železnico) je izdelalo podjetje URBIS d. o. o. Maribor, Jezdarska ul. 3, Maribor, številka naloge 2008/OPPN-081 z datumom oktober 2008.

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

4. člen

(območje OPPN in opis ureditev)

Območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, ki spada skladno s prostorskim planom Mestne Občine Maribor v območje centralnih dejavnosti ter stanovanjskih in dopolnilnih dejavnosti. Leži med Nasipno ulico na vzhodu, železnico na zahodu, Pobreško cesto na severu in podaljškom Puhove na jugu.

Območje je določeno z mejo območja urejanja, ki zajema parcele s številkami:

2991/3, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065/1, 3065/2, 3066/1, 3066/3, 3066/4, 3068, 3069/1, 3069/2, 3070, 3071, 3073, 3124, 3126/1, 3126/2, 3126/3, 3126/7, 3126/8, 3129, 3130/1, 3130/2, 3130/3, 3131/1, 3131/3, 3155, 3156/1, 3156/2, 3156/3, 3157, 3159, 3175, 3176, vse k.o. Pobrežje;

2910, 2924/1, 2924/2, 2928, 2932, 2933, 2934, 2935/1, 2935/2, 2935/3, vse k.o. Tabor.

Velikost območja je 154 932 m².

Na območju OPPN je predvidena gradnja stanovanjskih, poslovnih in kongresnih, hotelskih, trgovskih in oskrbnih stavbnih kompleksov s spremljajočimi in drugimi komplementarnimi programi.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Ureditveno območje OPPN je prikazano v grafičnih načrtih.

Območje je dostopno na severu iz Pobreške ceste in na vzhodu iz Nasipne ulice. Prav tako je iz juga dostop možen preko hitre ceste Ljubljana-Maribor-Pesnica in avtoceste Slivnica-Pesnica preko novega AC priključka Maribor center –predvidene vpadnice po novi Puhovi ulici do Nasipne ulice. Zasnova predvidene pozidave dopušča povezave pod železniško progo proti zahodu.

V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven ureditvenega območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

6. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Umestitev v prostor:

Zasnova pozidave je izdelana na podlagi izbrane natečajne

rešitve za trgovski, hotelski, kongresni, poslovni in stanovanjski center Dravska vrata, ki jo je izdelal AU Arhitekti d.o.o. Urbanistično arhitekturna zasnova oblikuje urban prostor z izrazito vizualno prepoznavnostjo (vertikalne dominante) in centralnim karakterjem. Urbanistična zasnova vzpostavlja integracijo stanovanjskih, poslovnih, kongresnih, hotelskih, trgovskih in drugih programov, med seboj tesno povezanih in prepletenih z rekreacijskimi in drugimi urbani (mestnimi komplementarnimi) površinami, s poudarkom na stanovanjskih površinah.

Tipologija:

- centralna struktura: v območju centralne strukture je možno umestiti dejavnosti, ki so opisane v poglavju »Vrste dopustnih dejavnosti«;
- mešana struktura: v območju mešane strukture so umeščena stanovanja in možna je umestitev dejavnosti, ki so opisane v poglavju »Vrste dopustnih dejavnosti«;
- stanovanjska struktura: v območju stanovanjske strukture so umeščena stanovanja

Tipologija kot sledi od severa proti jugu:

- centralna in mešana struktura
stavbni otok (P+2 in P+3), ki z vertikalnimi poudarki (P+26 in P+34) vzpostavlja sodobni urbani orientacijski ali razpoznavni znak mesta (sklopa objektov A in B);
- mešana in stanovanjska struktura : stavbni otok z meandrirano linijo (razloženi stavbni otok) od P +2 na zahodni in P + 3 na vzhodni strani ter naloženimi vertikalnimi poudarki od P+4 do P+20 (stolpiči) na meandru – »podstavku« (sklopi objektov C; D; E; F);
- centralna struktura po jugovzhodnem robu območja: linijsko formiranje vzhodnega segmenta stavbnega otoka P+1 in P+2 (sklop objektov O);
- centralna in mešana struktura v osrednjem delu južnega dela območja: linijsko formiranje južnega grajenega roba z vertikalnimi poudarki od P+6 do P+10, ki označijo mesta fizičnih prebojev skozi grajeni rob, ki povezujejo bivanjski del kareja z južnim trgom (sklopi objektov K; L; M; N);
- stanovanjska struktura v južnem delu območja: tipološko formira stanovanjski meander (členjeni karejski blok) z vertikalnimi poudarki od P+4 do P+24 (sklopi objektov G, H, I; J; K).

Umestitev struktur je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.

Med meandrom z mešanim in stanovanjskim programom ter stavbnim otokom s centralnimi dejavnostmi je vzpostavljena javna odprta površina – trg (ki povezuje območje z reko Dravo in hrati osredišča centralne dejavnosti ter formira vstop v območje).

Meandrirana linija s prekinitvami vzpostavlja stavbne kareje pretežno stanovanjskega značaja. Njena struktura omogoča vzpostavitev poljavnih in zasebnih površin na območju, predvidenem za stanovanjsko gradnjo: postavljena je tako, da se lahko glede na obliko parcele vzpostavijo na vzhodni ter zahodni strani meandra javne odprte površine.

Grajena struktura na jugovzhodu zaroblja stavbni kare in omogoča širitev parkovne površine kompleksa, povezuje bivanjski del kareja z južnim trgom. Formira stavbo gmoto, ki v parterju spremlja naklon Nasipne ulice, nivojsko povezuje poljavna prostora ob in nad Nasipno, formira poudarjeno horizontalno linijo grajenega volumna, na katero so postavljeni minimalni vertikalni poudarki, ki s členitvijo rahljajo dolžino grajene gmote. Na območjih prekinitev oziroma med minimalnimi vertikalnimi poudarki so ustvarjeni preboji za pešca, ki nivojsko povezujejo peš

površine vzdolž Nasipne s parkom in peš površinami na gornjem platuju.

Vrste dopustnih dejavnosti (skladno z veljavnimi predpisi):

- G) Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil,
- H) Promet in skladiščenje,
- I) Gostinstvo,
- J) Informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- K) Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L) Poslovanje z nepremičninami,
- M) Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnost,
- N) Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- O) Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti,
- P) Izobraževanje,
- Q) Zdravstvo in socialno varstvo,
- R) Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
- S) Druge dejavnosti,
- T) Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo;
- U) Dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles; dejavnosti vezane na tehnološki park.

Vrste dopustnih gradenj:

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

Vrste dopustnih objektov

Stanovanjske stavbe:

- večstanovanjske stavbe.

Nestanovanjske stavbe:

- gostinske stavbe,
- upravne in pisarniške stavbe,
- trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti,
- stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij,
- stavbe splošnega družbenega pomena,
- stavbe za potrebe tehnološkega parka,
- druge nestanovanjske stavbe: kipi in spomeniki, nadstrešnice za potnike na avtobusnih in drugih postajališčih, javne sanitarije in podobno,
- objekti in naprave energetske in komunalne infrastrukture ter prometa in zvez,
- nezahtevni in enostavni objekti skladno z veljavnimi predpisi.

7. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Dimenzije in umestitve objektov v prostor, tlorisni in višinski gabariti ter velikost in zmogljivost objektov so prikazani na gra-

fičnih načrtih.

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

- gradbena meja (prekinjena črta v grafičnem načrtu št. 5) je linija, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost, presegajo jo lahko samo balkoni, vetrolovi, izzidki, nadstreški, napušči, stopnice.

Lega objektov na zemljišču:

je prikazana na grafičnem načrtu št.5.

Dimenzije objektov:

so prikazane na grafičnem načrtu št. 5.

Tlorisni gabariti:

- zarisane tlorisne dimenzije objektov je možno spreminjati – povečati ali zmanjšati znotraj območja, ki je označeno z gradbeno mejo.

Višinski gabariti:

- posamezne lamele, ki predstavljajo višinske poudarke na »podstavku« objekta, se lahko po »podstavku« poljubno premikajo ob upoštevanju sanitarno tehničnih predpisov. Tlorisna velikost teh lamel je lahko večja za 10% od zarisane in dopustnega odstopanja, tlorisna oblika teh lamel je lahko drugačna od zarisane. Najvišja točka objekta (vključno z dimniki, antenami, klimatskimi napravami, strojnicami, ipd.) ne sme presegati nadmorske višine 380m.n.m.« Objekt je potrebno označiti in zaznamovati skladno s Pravilnikom o letališčih (Ur.l. RS, št. 42/2008), k projektni dokumentaciji pa je potrebno pridobiti ustrezno soglasje Ministrstva za promet.

Zaradi uresničevanja ciljev iz Občinskega programa varstva okolja za Maribor za obdobje od 2008 do 2013, je potrebno predvideti energetske učinkovite stavbe.

Za območje objektov A (razvidno iz grafičnih načrtov) se razpiše arhitekturni natečaj z mednarodno udeležbo. V vseh fazah priprave in izvedbe natečaja sodelujeta investitor in MOM z enakim številom predstavnikov.

Zunanja ureditev

Podrobnejše urbanistične usmeritve za ureditev zelenih površin znotraj območja obdelave so prikazane na grafičnem načrtu št. 4.

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora kot je razvidno iz grafičnih načrtov. Skladno s spremembami objektov v okviru toleranc se spremenijo oziroma prilagodijo ureditve odprtega prostora (zelenice, igrišča, pešpoti in ostali elementi ureditev). Natančna ureditev odprtih površin se določi v projektni dokumentaciji.

Izbira rastlinskih vrst, oprema otroških igrišč, športnih igrišč, izbira tlakov, svetil, klopi, miz se natančneje določi v projektni dokumentaciji glede na zasnovo zelenih površin prikazano v kartografskem delu OPPN. Zaradi prepoznavnosti je potrebno zagotoviti enotno urbano opremo (tlak, svetila, koši za odpadke, igrala itd.) in enotno zasaditev v posameznem segmentu zasnovane zadržave, ki predstavlja zaključeno celoto.

Ureditve odprtih zelenih površin:

- razčleni se jih s športnimi in otroškimi igrišči;
- opremi se jih z urbano opremo (tlaki, svetila, klopi, igrala, smetnjaki ipd.);
- uredijo se otroška igrišča, ki morajo zadostiti potrebam otrok od 0-6 let ter igrišča za starejše starostne skupine
- vsa igrišča je treba opremiti z igrali, ki so primerna starostni

stopnji otrok določenega igrišča;

- ob vseh parkirnih površinah, peš poteh, cestah se linijsko zasadijo drevesa oziroma grmičevje; ob parkirnih površinah se zasadi 1 drevo na štiri parkirna mesta;
- postavi se ustrezno javno razsvetljavo;
- na zelenih površinah se zagotovijo tratne površine, ki se jih členi z drevesno vegetacijo; za posamezne skupine dreves je potrebno zagotoviti ustrezne pogoje za rast na raščenem terenu.

8. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Znotraj območja obdelave so obstoječi objekti, ki so predvideni za rušitev, prikazani na grafičnem načrtu št. 2.

Na obstoječih objektih, ki niso predvideni za rušitev in objektih, ki bodo zgrajeni na osnovi tega OPPN, so dopustni posegi, ki so opredeljeni v 6. členu pod pogoji iz 7. člena tega odloka.

9. člen

(pogoji za izvedbo vzdrževalnih del)

Z izvedbo vzdrževalnih del se ne sme spreminjati delov ali celotne fasade objektov. Zunanje dele klimatskih naprav je potrebno načrtovati in namestiti na fasado tako, da ne bodo vidni in s svojim obratovanjem ne bodo vplivali na kakovost bivalnega in delovnega okolja.

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

10. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Za potrebe dovozov, dostopov, intervencije, komunale, itd. so predvideni novi oziroma rekonstruirani naslednji cestni odseki in povezave:

- rekonstruira se celotna obravnavana dolžina Nasipne ulice tako, da se ohrani vzhodna stran in križišče (semafor) s Pobreško cesto in se rekonstrukcija izvede v smeri proti zahodu z elementi:
- vozišče 2x 3,50+1 x 3,00 10,00 m
- zelenica ob zahodnem. robu 2,40 m
- skupna peš in kolesarska pot 2,40 m
- skupaj: 14,80 m;
- novo krožno križišče (krožišče) namesto sedanjega - na mestu prečne povezave med Nasipno in Mejno ulico in v nadaljevanju proti zahodu
- povezovalna cesta proti objektom Europarka, vključno s podvozom pod železniško progo, od Nasipne ulice do obstoječe ceste ob objektu Europarka;
- interna dovozna cesta A s parkirišči, katera se priključi na povezovalno cesto (iz prejšnje alineje) in z možnostjo povezave na bodočo Puhovo na južni strani, kot je prikazani v grafičnem načrtu št. 7.
- možna je izgradnja povezave med Nasipno ulico in Cesto ob železnici tako, da se v obliki podvoza pravokotno prečka oba tira (smeri) železniške proge.
- uredi se nova cestna povezava med Titovo cesto in ulico Bor-

cev za severno mejo s križiščem. Navedeni cestni odsek je predmet posebnega OPPN.

Rekonstrukcije obstoječe in izgradnja nove cestna infrastruktura se lahko izvaja fazno v skladu s 15. členom tega odloka.

Prometni režim

Po končani izgradnji bodo prometno prednostne naslednje smeri, oz. trase:

- Pobreška cesta,
- Nasipna ulica,
- nova cestna povezava med Titovo cesto in ulico Borcev za severno mejo

Vsa ostala priključevanja na navedene ceste bodo prometno podrejena.

Parkiranje

Le –to je zagotovljeno v obliki nivojskega in izven-nivojskega (garaže) parkiranja po kriterijih 1,5 PM/1 stanovanje, 1PM/30m² neto prodajnih površin za pisarniške in upravne prostore.

Pri kapaciteti za stanovanja je potrebno zagotoviti dodanih 10% za potrebe obiskovalcev in urediti ustrezno število parkirišč za invalide.

Na ta način je predvideno nivojsko parkiranje na zahodnem robu pozidave ob interni dovozni cesti A. Ob parkirnih površinah se zasadi 1 drevo na štiri parkirna mesta;

Vse ostale parkirne površine so locirane v podzemnih garažah (število etaž se izvede v skladu z normativi), za katere so uvozi in izvozi predvideni iz Nasipne ulice, iz nove povezovalne ceste (proti Europarku), iz interne dovozne ceste A in eventualno iz južne (nove) Puhove ulice.

Pešci in kolesarji

Pešci in kolesarji so na obodnih cestah vodeni ločeno od vozišča na posebnih skupnih peš in kolesarskih poteh. Znotraj območja pozidave pa so pešci in kolesarji vodeni po posebnih internih dostopnih in interventnih poteh. Še posebej pomembna je širša peš povezava S-J, ki poteka ob vzhodnem robu območja in povezuje trg ob Pobreški cesti in trg v podaljšku predvidene Puhove ceste (nadhod nad Nasipno ulico) ter območje južno od predvidene Puhove ceste (nadhod nad predvideno Puhovo cesto).

Dostava, komunalna, intervencija

Zagotovljeni so vsi dovozi preko obodne obstoječe in predvidene cestne mreže. Znotraj območja pa so predvsem za potrebe dovozov, dostopov in intervencijskih vozil predvidene posebne poti, ki omogočajo prevoznost za tipična vozila (3-osni tovornjak za odvoz smeti, gasilsko vozilo). Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

Javni prevozi potnikov:

so predvideni po Pobreški cesti in Nasipni ulici, kjer so locirana avtobusna postajališča.

Avtobusni prevozi bodo možni tudi po novi Puhovi, kjer je potrebno AP še locirati (predmet posebnega OPPN).

Na grafičnih načrtih je označeno območje širitve prometne infrastrukture, kjer so dovoljeni vsi posegi na obstoječi infrastrukturi in izgradnja nove infrastrukture (cestne in železniške). Znotraj tega območja je možna tudi ureditev železniškega postajališča (po potrebi s pritličnim objektom) ter peš in kolesarskih podhodov pod železnico. Vse posegi se natančno opredelijo v projektni dokumentaciji.

Skupna določila

Vse povozne in pohodne površine – pločniki, kolesarske steze in poti, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

Pločniki in kolesarske steze ob posameznih cestah so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo iz robnikov.

Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu.

Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb.

Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

11. člen

(pogoji za komunalno, energetsko in komunikacijsko urejanje)

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

V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo rešitve na osnovi idejnih zasnov. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji izdelani skladno s tem načrtom. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu, ki so strokovno utemeljena in so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

Oskrba z vodo

Za ureditev vodooskrbe na območje urejanja PPE TA3 - C - območje med Nasipno ulico in železnico, je potrebno zagotoviti vodooskrbo s krožno zanko. Ob železnici je zgraditi nov cevovod NL DN200 z navezavo na LŽ DN250 v Pobreški cesti. Nov cevovod poteka do konca pozidave ob bodoči Puhovi cesti, kjer se naveže na nov cevovod NL DN150, ki poteka na jugu pozidave po bermi ukopa za Puhovo cesto. Cevovod NL DN150 ob Puhovi cesti poteka do navezave na obstoječi cevovod NL DN200 v Nasipni ulici. Na sredini pozidave se bo zgradil nov prečni povezovalni cevovod NL DN200 od cevovoda NL DN 200 ob železnici do navezave na obstoječi cevovod NL DN200 v Nasipni ulici južno od novega krožišča. Na območju krožišča se cevovod LŽ DN200 v Nasipni ulici prestavi izven krožišča. Znotraj območja se izgradi ustrezno sekundarno omrežje.

Odvod odpadnih vod

Za odvod odpadnih vod iz območja se predvidi ločen sistem odvajanja sanitarnih in padavinskih voda ter navezovanje na javno kanalizacijo.

Sanitarne odpadne vode se navežejo na obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje, čiščenje na CČN Maribor.

Predhodno očiščene padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin se vodijo ločeno z iztokom v reko Dravo oziroma preko objektov ponikanja v podtalje. Čiste meteorne vode z objektov se ponika oz. vodi po ločenem meteorinem sistemu z iztokom v reko Dravo.

Električno omrežje

Za napajanje predvidenih objektov je potrebno:

- izvedba novih transformatorskih postaj na območju Ta3 za potrebe napajanja stanovanjskih, poslovnih in gostinskih objektov,

- izvedba novega SN kablovoda za potrebe vključitve predvidenih transformatorskih postaj v obstoječe distribucijsko srednjenapetostno omrežje,
- izvedba nizkonapetostnega razvoda 0,4 kV ter
- demontaža obstoječih elektroenergetskih objektov na območju Ta3-C

TK in KTV omrežje

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

Načrtovani objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet lokalne telefonske centrale. Za izvedbo priključevanja je potrebno izdelati ustrezen projekt. (pristojna gospodarske družba).

Možno je zgraditi omrežje KRS s priklopom iz smeri Europarka.

Ogrevanje

Na obravnavanem področju PPE Ta3C je predvideno daljinsko vročevodno ogrevanje.

Do izgradnje vročevodnega omrežja oziroma njegove priključitve je predvideno ogrevanje na zemeljski plin.

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

Vsaj 20% pokrivanja toplotnih potreb se predvidi s koriščenjem alternativnih virov toplotne energije (pridobivanje električne energije s sončnimi celicami, pridobivanje toplotne energije s pomočjo energije sonca, so proizvodnja električne in toplotne energije – kogeneracija, energija pridobljena s podtalnico in nadalje toplotno črpalko).

Vročevodno omrežje

Na obravnavanem področju PPE Ta3C je predvideno daljinsko ogrevanje. Za potrebe energetskega napajanja objektov je potrebno na področju zgraditi lokalno vročevodno omrežje, ki se lahko v prvi fazi priključuje na obstoječ odcep vročevoda področja »zapori - Europark«, v končni fazi pa je potrebno zgraditi nov priključek področja PPE Ta-3 C, speljan po novi Puhovi cesti z navezavo na obstoječ vročevod na Ulici Pariške komune.

Oskrba s plinom

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

Do posameznih objektov se izvedejo ustrezni priključki.

Javna razsvetljava

Del obstoječe JR (ob vzhodnem delu Nasipne ulice) se demontira. Natančno bo opredeljeno v projektni dokumentaciji.

V grafičnem načrtu št. 6 so podane trase z obsegom predvidene javne razsvetljave oz. z demontažo obstoječe. Trasni potek JR je risan okvirno, točno bo definiran v projektni dokumentaciji, ob upoštevanju terenskih možnosti in pridobljenih soglasij za služnost.

V vseh primerih je predvidena kandelaberska izvedba JR z zemeljskimi kabli položenimi direktno v zemljo. Predvidena je uporaba zasenčenih svetilk, katerih karakteristike omejujejo možnost širšega osvetljevanja.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

12. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Predhodne arheološke raziskave se po potrebi opravijo pred posegi v prostor.

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

13. člen

(varovanje okolja)

Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno zakonodajo, se obravnavane parcele nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

Izvede se protihrupna zaščita železnice. Vzhodno ob železniški progi (3,4 m od osi najbolj vzhodnega tira) se izvede 6,0 m visoka in 820,0 m dolga visoko absorpcijska protihrupna ograja, ki je razvidna iz grafičnega načrta št. 5.

Po potrebi se izvede tudi pasivna zaščita, odvisno od lokacije stanovanj in za hrup občutljivih dejavnosti.

Varstvo zraka

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

V bližini obravnavanega območja se že izvajajo trajne meritve kakovosti zunanjega zraka, ki se bodo nadaljevale vsaj še za obdobje štirih let.

Varstvo voda

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

- Objekte je potrebno obvezno priključiti na javno kanalizacijo in samo v javno kanalizacijo odvajati odpadne komunalne in predhodno prečiščene tehnološke in padavinske vode, skladno s podzakonskimi predpisi, ki določajo način odvajanja odpadnih voda na varstvenem pasu za zajem vode.
- Čiste padavinske vode je potrebno zbirati ločeno in po možnosti ponikati.
- Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi.
- Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo. Pri odvajanju odpadnih voda upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to območje.
- Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Ureditev gradbišča mora biti takšna, da graditev ne ogroža zaloga pitne vode.
- Pri odvajanju odpadnih voda je potrebno poleg naštetih predpisov upoštevati še vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.

V zvezi z varovanjem zaloga pitne vode pa je potrebno upošte-

vati še naslednje:

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

Ravnanje z odpadki

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

Lokacije za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene na javnih mestih.

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

Ohranjanje narave

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

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

14. člen

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

Naravne omejitve: poplavne nevarnosti ni; povzeto iz okoljskega poročila (izdelal IEI d.o.o. Maribor) je podtalnica 20 m pod nivoom terena; erozivnosti in plazovitosti terena ni.

Maribor spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti.

Gradnja zaklonišč je obvezna za vzgojno – varstvene ustanove za več kot 50 otrok, prostore rednega izobraževanja za več kot 100 udeležencev izobraževalnega programa, javne telekomunikacijske in poštne centre, nacionalno televizijo in radio, javni potniški železniški promet, prostore za delo državnih organov. V muzejih, galerijah, arhivih in knjižnicah nacionalnega pomena se gradijo zaklonišča kot depoji. Za vse ostale objekte je obvezna ojačitev prve plošče nad kletjo.

Obravnavano območje se nahaja v mestu, kjer ni požarne ogroženosti naravnega okolja.

Skladno z 22. členom Zakona o varstvu pred požarom (Ur. l. št. 3/07) je (so):

- zagotovljena količina 10 l/sekundo vode za gašenje (Idejna zasnova vodovoda za OPPN, izdelal IEI d.o.o., Maribor);
- zagotovljeni odmiki med objekti, eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) morajo biti opredeljeni v študiji požarne varnosti za posamezni objekt;
- stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik;
- iz grafičnega načrta št. 7 so razvidne intervencijske poti in smeri dostopov oz. dovozov za intervencijska vozila, ki omogočajo prevoznost za tipična vozila (3-osni tovornjak za odvoz smeti, gasilsko vozilo). Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije;

- v okolici ni obstoječih industrijskih objektov, ki bi jih bilo potrebno upoštevati zaradi zmanjšanja požarnega tveganja.

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti in posameznih načrtov projektne dokumentacije, ki morajo biti izdelani skladno z veljavnimi predpisi.

Pri pripravi projektne dokumentacije PGD je obvezna izdelava študije požarne varnosti za posamezno fazo izvedbe, pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

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

15. člen

(etapnost gradnje)

Dovoljena je etapna izgradnja posameznega objekta ali sklopov objektov: Etapo predstavlja izgradnja objekta ali več objektov in potrebnega dela garaže, ureditev okolice, izgradnja potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

Rekonstrukcija Nasipne ulice s celotno komunalno opremo in povezovalnimi cestami se mora izvesti v največ dveh etapah in sicer

1. etapa – rekonstrukcija Nasipne ulice od Pobreške ceste do prvega predvidenega krožišča na Nasipni ulici in povezovalna cesta vzhod zahod od krožišča na Nasipni do ceste ob Europarku (pod železnico) .
2. etapa – rekonstrukcija Nasipne ulice od prvega krožišča do načrtovanega križišča na novi cestni povezavi med Titovo cesto in ulico Borcev za severno mejo.

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

16. člen

(odstopanja)

Odstopanja pri načrtovanju objektov in zunanje ureditve:

Odstopanja so opisana v 7. členu tega odloka.

Kote ±0,00 objektov so v grafičnih prilogah (shematski prerezi) napisane informativno in se natančno določijo v projektni dokumentaciji.

Odstopanja pri načrtovanju komunalne, energetske, komunikacijske in prometne infrastrukture:

Mikrolokacije in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest, število kletnih etaž in garaž ter uvozno izvozne rampe v podzemne garaže se opredeli v projektni dokumentaciji glede na dejansko število potrebnih parkirnih mest.

Pri realizaciji tega OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem OPPN, če se pri nadaljnjem podrobnejšem preučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega, okoljevarstvenega in oblikovalskega vidika, s katerimi se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV**17. člen
(obveznost investorjev)**

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

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

Investitor je dolžan na svoje stroške:

- zgraditi manjkajočo komunalno in prometno infrastrukturo (rekonstrukcija Nasipne in izgradnja povezovalne ceste v skladu s 15. členom tega OPPN)
- zgraditi protihrupno zaščito
- zgraditi peš povezavo – nadhod nad Nasipno ulico
- urediti zelene površine
- izvesti arhitekturni natečaj kot je opredeljeno v 7. členu tega odloka,

in z občino pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

**18. člen
(obveznost v času gradnje)**

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljalce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi odpraviti 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 posredovanje usposobljene službe,
- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XI. KONČNE DOLOČBE**19. člen
(vpogled OPPN)**

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

**20. člen
(uveljavitev odloka)**

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

Številka: 35005 - 15/2008
Datum: 7. januar 2009

Župan
Franc Kangler, s. r.