



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: 3503-3/2020-43

Datum: 2.2.2021



GMS - 343

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 20. REDNI SEJI MESTNEGA
SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P - druga obravnava

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Lidija KODRIČ VUK, vodja sektorja
predstavnik načrtovalca, ZUM d.o.o

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



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

Številka: 3503-3/2020-43

Datum: 2.2.2021



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 20. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P - druga obravnava
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Obrazložitev 2. NPB odloka

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Jožica ABRAM, Svetovalka	SUP		
Gradivo pregledala:	Lidija Kodrič Vuk Vodja sektorja			
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada	UKPP		
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> Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	9.2.2021	
---	-----------------	------------------------------------	----------	--

Gradivo pregledal direktor MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
-------------------------------	---------------------	----------------	--	--

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 svoji redni seji dne sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P

1. člen

V Odloku o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P se za 1. členom doda novi 1a. člen, ki se glasi:

»1a. člen
(predmet odloka sprememb in dopolnitev)

(1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P (MUV št. 30/02), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod številko naloge: 20001.

(2) Spremembe in dopolnitve odloka se nanašajo na spremembo toleranc za gradbeno linijo na severozahodni strani obstoječe trgovske stavbe Bauhaus tako, da bo možno stavbo prizidati za največ 10,0 m proti Cesti na Ledine.

(3) Spremembe in dopolnitve odloka vsebujejo poleg tega odloka tudi obvezne priloge, ki so na vpogled v prostorih Mestne občine Maribor, Sektor za urejanje prostora.«

2. člen

V 4. členu se v drugem odstavku doda nova 10. alineja, ki se glasi:

»- športne dejavnosti in druge dejavnosti za prosti čas.«

3. člen

V 30. členu se besedilo točke **Požarna varnost** v celoti nadomesti z naslednjim besedilom:

»Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom

Obravnavano območje leži v potresni coni 7. stopnje po MCS lestvici (500-letno povratno obdobje s projektnim pospeškom tal 0,10 g) zato se temu primerno predvidi način gradnje.

V stavbah je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje stavbe na njo.

V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoji za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant;
- zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov;
- dovozne poti za gasilsko intervencijo. Projektirajo in izvedejo se tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN in
- potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

Med gradnjo se usposobi in zagotovi intervencijsko skupino za primer nepredvidenih nesreč in njihovo sanacijo.«

4. člen

V 33. členu se v točki **Tolerance glede oblikovanja objektov** doda nov zadnji odstavek, ki se glasi:

»Izjemoma je dopustno odstopanje od opredeljene gradbene linije na severozahodni strani obstoječe trgovske stavbe, ki leži na zemljišču s parc. št. 612/1, k.o. Razvanje tako, da je možno stavbo v celotni obstoječi širini prizidati za največ 10,0 m proti Cesti na Ledine.«

5. člen

Spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P so na vpogled v Mestni občini Maribor, na Sektorju za urejanje prostora, na sedežu Krajevne skupnosti Razvanje in na spletnem portalu - i občina.

6. člen

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

Številka:
Maribor, dne



OBRAZLOŽITEV

Uvod

Območje načrtovanja leži v južnem delu mesta Maribor, med Tržaško cesto na zahodu in železniško progo E 67 Šentilj-Maribor–Zidani most na vzhodu, v širšem pasu ob Cesti na Ledine. Na obravnavanem območju je zgrajen trgovski objekt Bauhaus.

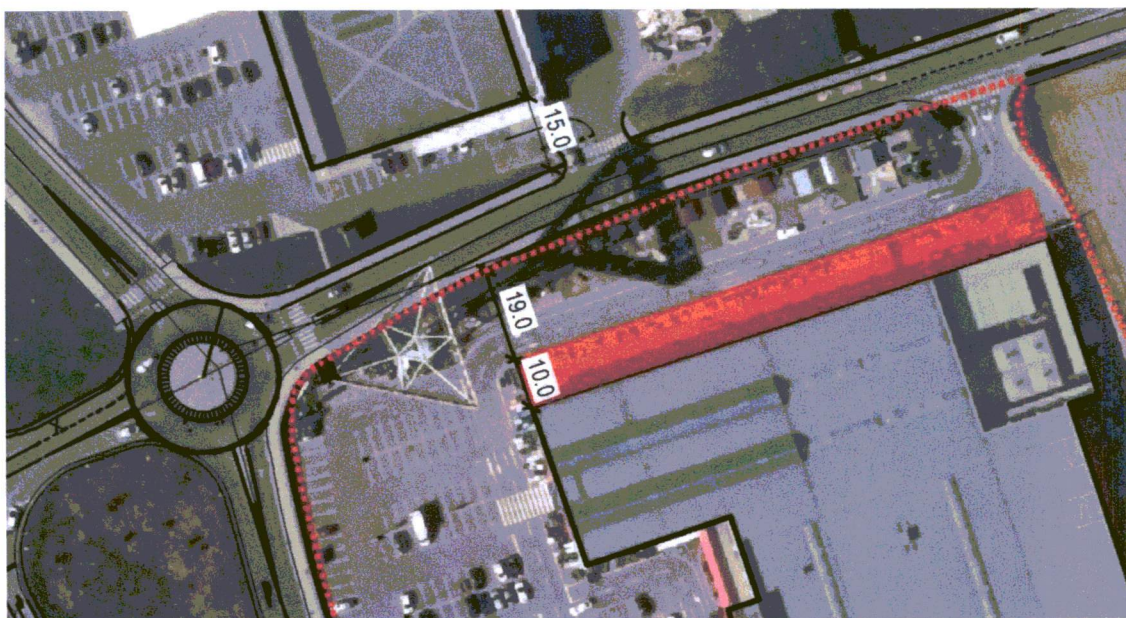
Prostorsko se območje ureja na podlagi Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P (MUV št. 30/02) – v nadaljevanju ZN. Zemljišče je pozidano in komunalno opremljeno.

Glavne vsebinske rešitve v odloku

Na podlagi sprememb in dopolnitev ZN bo omogočena izvedba investicijske namere. Investitor želi prizidati obstoječo trgovsko stavbo na severozahodni strani v širini 10 m. To površino trenutno uporablja za skladiščenje izdelkov. Sedaj opredeljene gradbene meje in linije v ZN ne omogočajo širitve trgovske stavbe proti severozahodu.

V skladu z izhodišči je predvidena novogradnja - prizidava k obstoječemu trgovskemu objektu. Novogradnja je predvidena na severozahodni strani obstoječe stavbe Bauhaus. To bo omogočeno s spremembo toleranc za gradbeno linijo tako, da bo možno stavbo prizidati za širino največ 10,0 m proti Cesti na Ledine. V spremembah in dopolnitvah ZN se prostorska ureditev dopolni kot izjema za dopustna odstopanja od opredeljene gradbene linije.

Predlagana sprememba prostorske ureditve je bila utemeljena v Spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za del prostorsko planske enote Ta 14 P, Izhodišča (ZUM d.o.o., št. naloge 20001, januar 2020), ki so bila osnova za Sklep o pripravi Sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P v mestni občini Maribor (MUV št. 17/20).



Slika 1: Prikaz predlagane prizidave stavbe (vir: GURS, 2019)

Sodelovanje javnosti

V času od 25. maja do vključno 8. junija 2020 so bila na spletnih straneh Mestne občine Maribor v seznanitev objavljena izhodišča za pripravo predmetnih sprememb in dopolnitev (SD) ZN. Na izhodišča ni bilo evidentiranih pripomb.

V času od 10. novembra do 10. decembra 2020 je potekala javna razgrnitev osnutka sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P (v nadaljevanju SD ZN) v prostorih Sektorja za urejanje prostora in na spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava osnutka je bila previdena v času javne razgrnitve, 25. novembra 2020, vendar je bila zaradi novih razmer preklicana, občanom pa dana možnost podajanja pripomb po elektronski ali redni pošti.

V času javne razgrnitve ni bilo evidentiranih nobenih pripomb in predlogov, zato območje načrtovanja SD ZN in vsebinske rešitve ostajajo enake kot pri osnutku SD ZN - gradivo v prvi obravnavi.

Predmetno gradivo se od gradiva, ki je bilo sprejeto v prvi obravnavi, razlikuje le v 4. členu zaradi uskladitve s prvim mnenjem nosilca urejanja prostora k osnutku SD ZN, s čimer se novelirajo ukrepi za požarno varnost in dodajo ukrepi za varstvo pred naravnimi drugimi nesrečami.

Sprejetje odloka o SD ZN ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor.

Pripravila:

Jožica ABRAM, univ.dipl.geog.
Svetovalka

mag. Lidija KODRIČ VUK
Vodja sektorja

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO ODLOKA

Opomba: rdeča pisava so spremembe in dopolnitve veljavnega odloka (MUV številka 30/02)

543

Na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, 43/89 in 5/90 ter Uradni list RS, št. 26/90, 3/91, 10/91, 17/91, 55/92, 13/93, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 ter 44/97) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 27/95, 13/98, 18/98 in 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na 45. seji, dne 7. oktobra 2002, sprejel

ODLOK

o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme Zazidalni načrt za del prostorsko planske enote Ta 14-P v Mariboru, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, Maribor, pod številko naloge 552/2001.

1a. člen

(predmet odloka sprememb in dopolnitev)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P (MUV št. 30/02), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod številko naloge: 20001.

Spremembe in dopolnitve odloka se nanašajo na spremembo toleranc za gradbeno linijo na severozahodni strani obstoječe trgovske stavbe Bauhaus tako, da bo možno stavbo prizidati za največ 10,0 m proti Cesti na Ledine.

Spremembe in dopolnitve odloka vsebujejo poleg tega odloka tudi obvezne priloge, ki so na vpogled v prostorih Mestne občine Maribor, Sektor za urejanje prostora.

2. člen

Osnutek zazidalnega načrta vsebuje:

A. TEKSTUALNI DEL

Uvod

1. Zakonske osnove in določila prostorskih sestavin planskih aktov občine

2. Rešitve in pogoji za realizacijo načrtovanih posegov v prostor

2.1 Območje urejanja

2.2 Funkcija območja

2.3 Plan rušitev

2.5 Urbanistični koncept in načrtovani posegi

2.6 Funkcionalno oblikovalski pogoji

2.7 Zasnova ureditve prostih površin

2.8 Zasnova prometne ureditve

2.9 Komunalna in energetska infrastruktura ter omrežje zvez

2.10 Izračun površin

2.11 Vplivi na okolje

2.12 Pogoji izvedbe načrtovanih posegov z vidika varovanja okolja

2.13 Ureditve in ukrepi za obrambo in zaščito pred požarom

2.14 Etape izvajanja zazidalnega načrta

2.15 Tolerance

3. Ocena stroškov opremljanja stavbnih zemljišč

4. Osnutek odloka o zazidalnem načrtu

5. Predhodni pogoji k osnutku zazidalnega načrta

B. GRAFIČNI DEL

1. Navezava območja na širšo prometno mrežo mesta Maribor M 1:15000

2. Izsek iz programske zasnove za ekonomsko cono v delu prostorsko planske enote Tabor 14-P v Mariboru M 1:2000

3. Uradna katastrska kopija M 1:2000

4. Inventarizacija obstoječega stanja in plan rušitev M 1:2000

5. Zazidalna situacija z zasnovo prostih površin M 1:2000

6. Karakteristični prečni prerezi M 1:2000

7. Urbanistični pogoji M 1:2000
8. Situacija prometne ureditve M 1:2000
9. Situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez M 1:2000
10. Načrt gradbenih parcel M 1:2000
11. Tehnični elementi za zakoličenje objektov M 1:2000
12. Tehnični elementi za zakoličenje komunalnih naprav M 1:2000

II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

3. člen

Obravnavano območje leži na južnem obrobju mesta Maribor med Tržaško cesto na zahodu, objekti STTC na severu, železniško progo Maribor - Ljubljana na vzhodu in objekti Jeklotehne na jugu. Območje meri skupaj 48 ha. Ureditveno območje leži delno na območju mestne četrti Tabor in delno na območju krajevne skupnosti Razvanje.

Vsa zemljišča znotraj območja zazidalnega načrta razen vodnih površin ponikalnika pri STTC so stavbna zemljišča.

Seznam parcel, ki so v celoti ali delno vključene v območje:

K.O.: TEZNO

del 2847/3, del 2887/2, 2888/2,

K.O.: OB ŽELEZNICI

2492/1, 2492/2, 2492/3, 2492/4, 2492/5, 2492/6, 2492/7, 2492/8, 2492/9, 2492/10, 2492/11, 2492/12, del 2847/1, del 2874, 2875, 2876, 2879, 2877, 2878, 2861, del 2881, del 2882/1, del 2882/2, 2883, 2884, 2885/1, 2885/2, 2887/1, 2888/1, 2911/36, 2911/48, 2911/43, 2916, 2914/5, 2914/6, 2914/7, 2914/8, 2914/10, 2914/14, 2914/15, 2915/1, 2915/2, 2917/1, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925/1, 2925/2, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934.

K.O.: RAZVANJE

260/7, 261/2, 560/1, 561/1, 562/1, 563/1, 564/1, 565/1, 565/6, 566/4, 560/4, 560/6, 560/8, 561/3, 561/4, 561/8, 562/4, 562/6, 562/7, 562/2, 563/4, 563/5, 563/8, 563/13, 563/5, 563/6, 563/7, 563/9, 563/10, 563/11, 563/12, 564/6, 564/2, 565/5, 565/9, 565/10, 566/8, 567/5, 567/7, 567/8, 568/1, 568/2, 572/2, 572/3, 572/4, 573/2, 579/2, 579/7, 579/8, del 579/9, 580/1, 581/1, 581/3, 582, 583/1, 583/2, 584/1, 584/, 584/3, 584/4, 585/1, 585/2, 285/3, 585/4, 585/5, 586/2, 586/4, 586/6, 587/1, 587/2, 587/3, 588/1, 588/2, 590, 591, 592/1, 592/2, 594, 595/1, 595/2, 595/3, 597/1, 597/2, 597/3, 599/1, 599/2, 599/3, 599/4, 599/5, 600/1, 600/2, 601/1, 601/2, 602/1, 602/2, 603, 604, 605/4, 606/3, 606/4 del 606/5, 607, 608, 610/1, 610/2, 610/3, 610/4, 610/5, 610/6, 610/7, 610/8, 610/9, 610/10, 611, 612, 613, 614, 615/1, 615/2, 615/3, 616/1, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5, 616/6, 616/7, 616/8, 617, 618/1, 618/2, 619/2, 619/3,

620/1, 620/2, 620/3, 625, 626/1, 626/2, 626/3, 628, 629/1, 629/2, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 632/1, 632/2, 632/3, 632/4, 633/2, 633/11, 633/12, 633/6, 633/17, 633/18, 633/19, 730/3, 733/3, del 734, 755/6, del 755/7, del 755/8, del 755/9, 1119/4, 1119/5, 1120/1, 1128/2, 1128/3, 1140, 1140/2, 1140/3, 114/4, 1140/5, 1215/1.

III. FUNKCIONALNA IZRABA PROSTORA

4. člen

Na osnovi veljavne urbanistične zasnove mesta Maribor je predmetno območje namenjeno za pretežno proizvodne in skladiščne dejavnosti.

Dejavnosti v območju zazidalnega načrta so sledeče:

- proizvodnja in skladiščenje:

(industrija in proizvodna obrt, servisne dejavnosti, gradbene dejavnosti, prefabriciranje, separacija, lesna-predelava, mizarska in živilska industrija, skladiščenje, trgovine gradbenega materiala, manjše obrtne dejavnosti, javne gospodarske službe)

- logistične dejavnosti vezane na procese logistike

- poslovne dejavnosti:

(področje prometa in zvez, poslovne storitve, predstavništva, javne uprave, finančne, zavarovalniške in druge storitve)

- trgovske dejavnosti

- gostinske dejavnosti

- dejavnosti cestnega in železniškega prometa

- bencinske črpalke

- dejavnosti vezane na poštni in telekomunikacijski promet

- dejavnosti parkiranja,

- športne dejavnosti in druge dejavnosti za prosti čas.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA TER ZA ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV

5. člen

Urbanistični koncept:

Urbanistična zasnova območja izhaja iz obstoječih prostorskih razmerij na območju obdelave in sosednjih urbanističnih ureditev. V načelu postavitev objektov in prometno omrežje sledita ortogonalnemu sistemu, ki je naslonjen na železniško progo.

Vse ureditve na širšem območju so navezane na osnovni smeri, to je na pravokotnico na železniško progo in na vzporednico tej progi. Zato sledi pozidava območja z objekti, ki se bodo v horizontalnih gabaritih držali teh smeri.

Posamezni ločeni kompleksi objektov in njim pripadajoče funkcionalne površine so omejeni z določeno gradbeno črto, ki je posledica predvidenih parkirnih površin, ki v globino zagotavljajo obračanje največjih tovornih vozil na zunanji strani ograje funkcionalnega zemljišča in nujno potrebne manipulativne razdalje od ograje do samih objektov.

6. člen

V zazidalni zasnovi so podane členitve po velikosti posameznih kompleksov objektov in predvidena členitev velikosti parcel v določeni obvezni smeri. Pozidava je členjena tako programsko kot oblikovno.

7. člen

Objekti, predvideni za rušenje

Vsi objekti predvideni za rušenje so prikazani v grafični prilogi št. 4.

Rušijo se naslednji stanovanjski objekti in pomožni objekti:

- stanovanjski objekti na parceli št. 2919 k.o. Ob železnici
- stanovanjski objekti na parceli št. 2926 k.o. Ob železnici
- stanovanjski objekti na parceli št. 2923 k.o. Ob železnici
- stanovanjski objekti na parceli št. 2929 k.o. Ob železnici
- stanovanjski objekti na parceli št. 2932 k.o. Ob železnici
- stanovanjski objekti na parceli št. 2931 k.o. Ob železnici
- stanovanjski objekti na parceli št. 262/1 in 261/2 k.o. Razvanje
- stanovanjski objekti na parceli št. 260/2 in 260/3 k.o. Razvanje
- stanovanjski objekti na parceli št. 260/4 k.o. Razvanje
- stanovanjski objekti na parceli št. 260/1 k.o. Razvanje
- stanovanjski objekti na parceli št. 632/2 k.o. Razvanje
- stanovanjski objekti na parceli št. 633/20 k.o. Razvanje
- vsi pomožni objekti.

V končni fazi ureditve je treba porušiti tudi del ceste "Ob Dinosu" in obstoječo cestno navezavo ter obstoječi podvoz v trasi predvidene ceste Ledina.

8. člen

Funkcionalno oblikovalski pogoji:

Obvezni del pri določanju funkcionalnih pogojev je grafična priloga z naslovom: Urbanistični pogoji in grafična priloga: Zazidalna situacija z zasnovo zelenih površin.

V vsaki prostorski enoti so določene gradbene meje, gradbene linije in maksimalne površine za objekta. Določeni so vhodi za pešce in dovozi za motorna vozila.

Določen je faktor zazidave, ki je izražen v procentih (%)

$FZ = S/A \times 100$ kjer je:

FZ faktor zazidave s stavbiščem

A stavbno zemljišče

$A = S + \text{funkcionalno zemljišče}$

Pomen regulacijskih elementov iz grafične priloge:

Prostorska enota: površina, ki jo omejujejo prometnice

Dopustna gradbena površine je maksimalni horizontalni gabarit objekta

Gradbena linija je linija, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad

Gradbena linija je linija, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost

Vhod, je označena smer dostopa pešcev

Dovoz, je označena smer uvoza z motornimi vozili.

V posamezni prostorski enoti mora biti tipologija proizvodnih in skladiščnih objektov enotna.

Predpisani FZ prostorske enote ali posamezne parcele je naslednji:

- zazidane površine 60 %
- prometne in manipulativne površine 30 %
- zelene površine 10 %.

Pogoji za predvidene objekte:

Horizontalni gabariti objektov so določeni z regulacijskimi elementi.

Vertikalni gabariti proizvodnih objektov so odvisni od tehnologije in zaradi urbanističnih kriterijev ni omenjen. Vertikalni gabariti poslovnih objektov izhajajo iz programa investitorja

in naj bodo višjih gabaritov. Fasade naj bodo oblikovane skladno s funkcijo objekta in morajo izkazati visoko raven arhitekturnega oblikovanja.

Strehe so ravne ali v rahlem naklonu do 12°.

Fasade: poudarjeno naj bodo oblikovne pročelne fasade poslovnih objektov, na katerih je obvezna uporaba kvalitetnih materialov (kamen, opeka, streha, kovine ipd.)

Dostopi do objektov morajo biti projektirani brez ovir. Pri nivojskih razlikah terena mora biti poleg stopnic tudi požarna klančina. Pri projektiranju objektov je treba upoštevati vsa določila veljavnega pravilnika za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Ograje:

Ograje so izjemoma dovoljene, kadar to zahteva tehnološki proces oziroma varovanje objekta. Ograja mora biti primerno arhitektonsko oblikovana in usklajena z arhitekturo objekta.

V. POGOJI ZA UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN

9. člen

Ob ribniku je potrebno urediti parkovno športno rekreacijsko površino s preureditvijo brežin, prostor pa opremiti z mikrourbano opremo (tlaki, klopi, svetila, koši za odpadke itd.) drevnino in tratnimi površinami. Pred začetkom izdelave projektne dokumentacije si mora investitor pridobiti podrobne naravovarstvene smernice pristojne strokovne službe za varstvo narave. V osrednjem delu, kjer so predvideni poslovni prostori, so predvidene reprezentativne zelene površine z mikrourbano opremo, drevninami in tratnimi površinami. Na južni strani je potrebno ohraniti potok z naravno zarastjo. Ob vseh parkiriščih, ob Tržaški cesti, ob cesti k Dinosu je predvidena obsaditev z drevninami, kot linijske zasaditve.

VI. POGOJI ZA UREJANJE PROMETA

10. člen

Obvezni sestavni del pogojev za urejanje prometa je grafična priloga "Situacija prometne ureditve".

11. člen

Prometno omrežje sestavljata železniško in cestno omrežje.

Železniško omrežje:

Železniško omrežje znotraj ZN sestavljajo obstoječi tiri tovarne postaje Tezno, obstoječi industrijski tir za območje južno od obravnavanega ZN (industrijski tir za bivšo Jeklotehno) in dva predvidena industrijska tira za navezavo nepozidanega dela območja tega ZN.

Pri obstoječih in predvidenih železniških tirih je treba upoštevati obvezne odmike za gradnjo vseh vrst objektov visokih in nizkih gradenj in pogoje gradnje v varovalnem progovnem pasu in pasu ob industrijskem tiru.

Predvideni podvoz ceste "Ledina" mora zagotavljati potrebne rekonstrukcije železniške proge Zidani Most - Šentilj in možno dograditev novega tira.

Cestno omrežje:

Cestno omrežje območja sestavljajo obstoječe, rekonstruirane in predvidene javne kategorizirane ceste in nekategorizirane (lastniške) dostopne ceste.

Ceste na obravnavanem območju (razen Tržaške ceste) so neimenovane, zaradi tega so izbrana delovna imena, ki so podana v grafičnih prilogah.

Za predvidene novogradnje občinskih cest so predlagane naslednje kategorije:

Industrijska cesta LZ (zbirna mestna cesta)

Cesta "Ledina" LZ (zbirna mestna cesta)

Cesta "Ob Dinosu" LZ (zbirna mestna cesta)

Za ostale predvidene ceste na območju je predlagan status nekategoriziranih lastniških cest. Promet na njih se opravlja na način in pod pogoji kot jih v skladu s predpisi o varnosti cestnega prometa določi upravljalec.

Cesta "Ledina" izvennivojsko prečka železniško progo Zidani Most - Šentilj. V grafični prilogi je prečkanje idejno zasnovano. Za celoten predviden potek prečkanja je treba izdelati posebno dokumentacijo.

Vse kategorizirane javne ceste so dvosmerne z obvoziščnimi elementi. Industrijska cesta ima na celotni potezi tropasovno dvosmerno vozišče. Ostale ceste so dvosmerne in dvopasovne. Levozavijalne pasove v križiščih je možno določiti v izrisih na podlagi kapacitetnih izračunov križišč.

Vse nekategorizirane ceste in izvozi iz posameznih območij so podrejeno priključeni na javne ceste.

V območju križišč javnih cest je treba zagotoviti prevoznost vsem vrstam motornih vozil in preglednost. Območje preglednih trikotnikov (kjer je raba prostora omejena) je treba določiti v odvisnosti od predpisanih hitrosti.

Situativni poteki javnih cest, osnovne višinske kote v križiščih in prečni profili so podani v grafični prilogi "Situacija prometne ureditve".

12. člen

Mirujoči promet

Površine za parkiranje osebnih vozil je možno urejati ob voziščih javnih občinskih cest skladno z veljavnimi predpisi in predhodnim soglasjem upravljalca, ob voziščih nekategoriziranih cest na parkiriščih in v garažah.

Število potrebnih parkirnih mest je treba določiti v izrisih za znane lastnike skladno s "Tabelo za določitev potrebnih parkirnih mest v odvisnosti od dejavnosti" iz Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV, št. 26/98). Na parkirnih površinah je treba urediti parkirna mesta za osebe z invalidskimi vozički. Število teh parkirnih mest je treba določiti skladno z veljavnim „Pravilnikom o zahtevah za projektiranje objektov brez grajenih ovir“.

Površine za parkiranje tovornih vozil (parkiranje pod kotom) so predvidene v pasu med Tržaško cesto in Industrijsko cesto, v parkirnem pasu ob cesti "Ledina" in znotraj funkcionalnih enot posameznih lastnikov. V grafičnih prilogah podani način parkiranja predstavlja parkirni vzorec, ki omogoča parkiranje vsem vrstam tovornih vozil. Parkirne vzorce je možno v odvisnosti od potreb bodočih investitorjev spreminjati, skladno z veljavnimi predpisi in predhodnim soglasjem upravljalca ceste.

V primeru, da bodo na parkiriščih parkirana tudi tovorna vozila, ki prevažajo nevarne snovi je treba:

- Parkirna mesta za vozila za prevoz nevarnih snovi ločiti od ostalih parkirnih mest in sicer glede na razred nevarnih snovi;
- Parkirna mesta za prevoz tekočih nevarnih snovi morajo biti načrtovana v obliki lovilne skleda, ki mora biti s kanalizacijo povezana preko zadrževalnega bazena. Zadrževalni bazen mora biti tako načrtovan, da bo omogočeno kontrolirano praznjenje. Lovilna skleda, kanalizacija in zadrževalni bazen morajo biti načrtovani v vodotesni in na kemikalije odporni izvedbi.

13. člen

Dovozi:

Dovozi v posamezne prostorske enote oziroma v posamezne obstoječe in predvidene objekte morajo biti oblikovani tako, da ustrezajo tipu predvidenih motornih vozil in ne ogrožajo prometne varnosti na javnih in nekategoriziranih lastniških cestah. V izrisih za znane lastnike je skladnost s to določbo obvezno preveriti.

14. člen

Ograje ob cestah:

Posamezne prostorske enote je možno ograjevati le tam, kjer je na javnih in ne kategoriziranih lastniških cestah možno med ograjami zagotoviti zakonsko predpisane svetle profile cest.

V območju križišč javnih cest ograje ne smejo segati v območje preglednih trikotnikov.

15. člen

Manipulativne površine:

Dimenzije notranjih manipulativnih površin morajo ustrezati izbranim merodajnim vozilom in zahtevam tehnoloških procesov.

16. člen

Javni potniški promet

Na severni del obravnavanega območja je speljana linija javnega avtobusnega potniškega prometa. Predvideno je njeno nadaljevanje po cesti "Ob Obiju" in cesti "Ob Dinosu" in ureditev avtobusnih postajališč.

17. člen

Promet pešcev in kolesarski promet

Pešcem in kolesarjem so namenjeni obvoziščni elementi javnih cest.

Ob Industrijski cesti je predvidena dvosmerna kolesarska steza ob zahodnem robu vozišča. Na ostalih javnih cestah so pešcem in kolesarjem namenjene skupne obvoziščne površine.

Vse površine, ki so namenjene pešcem morajo biti grajene brez arhitektonskih ovir.

Ob glavnih vstopih v objekte je treba postaviti stojala za odstavo koles.

18. člen

Intervencijski promet

Omrežje intervencijskih poti sestavljajo javne ceste, ne kategorizirane lastniške ceste in manipulativne površine.

VII. POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

19. člen

Splošno

Za predvideno infrastrukturo je treba naročiti projektno dokumentacijo. Idejne rešitve komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez so prikazane v grafičnem gradivu karta št. 9, ki je sestavni del tega odloka.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike, zahteve upravljavcev, vsa zakonska določila predpisov o sanitarnem, higienskem in požarnem varstvu.

Upoštevati je treba tudi predpisani medsebojni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša: minimalni vertikalni odmik 0,5 m, minimalni horizontalni odmik 3,0 m. V kolikor tega odmika ni moč doseči je potrebno vodovod primerno zaščititi (glineni naboj).

Obstoječo infrastrukturo, ki bo prizadeta ob izgradnji novih objektov ali ob novi ureditvi, je treba ustrezno prilagoditi. Oskrba načrtovanih objektov bo preko ustreznih novozgrajenih priključkov.

Ker je gradnja predvidena na območju, na katerem so predvideni ukrepi varovanja količin in kakovosti zalog pitne vode, se naj pri načrtovanju in gradnji upoštevajo določila Odloka o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanškem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju (MUV, št. 19/98, 28/2001, 14/2002). Območje se nahaja v širšem in vplivnem varstvenem pasu.

20. člen

Vodooskrba

Za potrebe načrtovanih objektov je treba zgraditi:

- vodovodni cevovod LŽ DN 250 ob cesti "Ledina", z navezavo na predviden cevovod na območju ZN Te-5
- vodovodni cevovod LŽ DN 250 ob cesti "Ob Dinosu" z navezavo na cevovod ob cesti "Ledina" in "podaljšku" Streliške ceste
- vodovodni cevovod LŽ DN 250 kot podaljšek obstoječega cevovoda v "podaljšku" Streliške ceste do roba obravnavanega območja
- vmesne sekundarne cevovode
- priključke načrtovanih objektov na vodovodno omrežje.

Obvezno je upoštevanje določil Pravilnika o oskrbi s pitno vodo (MUV, št. 1/2001, 27/2001), Tehničnega pravilnika (MUV, št. 11/2001), ter kataster vodovodnih naprav in objektov, po katerih morajo biti trajno grajeni objekti odmaknjeni najmanj 3,0 m od vodovodnih cevovodov. Prav tako je potrebno traso predvidenega vodovoda skupaj s predvideno gradnjo načrtovati tako, da bo ob izgradnji vodovodnega cevovoda minimalno ovirana funkcija zemljišča. Voda iz javnega omrežja naj se uporablja izključno za sanitarne potrebe in pitje. Požarno varnost načrtovanih objektov bo potrebno zagotoviti z izgradnjo požarnega voda in z razmestitvijo ustreznega števila hidrantov. Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ,

št. 30/91). Po istem pravilniku je potrebno zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti naj bodo locirani ločeno od prometnih površin, tako, da so dostopni ob vsakem času.

Objekti, ki potrebujejo tehnološko vodo morajo biti zasnovani tako, da je možna uporaba tehnološko regenerirane vode oz. ponovna uporaba fizikalno kemično predčiščene že uporabljene vode. Predvidi naj se tudi možnost uporabe deževnice. Za vse posamične posege je treba predhodno pridobiti strokovno mnenje območnega Zavoda za zdravstveno varstvo, ki je po Pravilniku o zdravstveni ustreznosti pitne vode (Ur. l. RS, št. 46/97 s spremembami in dopolnitvami), pristojen za izdajo ocene o varnosti vodooskrbe.

21. člen

Odvajanje onesnaženih voda

Za odvajanje odpadnih voda je treba zgraditi:

- fekalno kanalizacijo za odvod fekalnih voda iz objektov s priključkom na predvideni Razvanjski in obstoječi Betnavski kolektor;
- meteorno kanalizacijo za odvajanje vod iz nepozidanih utrjenih, parkirnih in manipulativnih površin. Iztok je v Razvanjski in Betnavski kolektor preko ustrezno dimenzioniranih čistilnih objektov (lovilci olj, peskolovi, ...). Investitor mora zagotavljati redno vzdrževanje čistilnih objektov; odvajanje meteorčnih voda naj bo urejeno s primernimi padci, površine morajo biti nepropustne za vodo in odporne na naftne derivate in urejene tako, da bo preprečeno iztekanje padavinskih vod v okolico. Enak način odvodnjavanja je treba zagotoviti na parkirnih površinah za osebne avtomobile delavcev in gostov;
- objekte in omrežje za točkovni sistem ponikanja za padavinske vode s streh in neutrjenih površin.

Vsa kanalizacija in objekti za odvajanje in čiščenje odpadnih voda morajo biti tesni. Tesnost naj se preiskusi s standardom in po metodi, ki je navedena v Odloku o varstvenih pasovih.

Kvaliteta onesnaženih vod mora pred izpustom v kanalizacijsko omrežje ustrezati določbam Zakona o varstvu okolja (Ur. list RS, št. 32/93, 1/96) in zahtevam Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur. list RS, št. 35/96) ter določbam uredb, ki obravnavajo področje dejavnosti. Pri skladiščih za nevarne in škodljive snovi in tovrstne odpadke je poleg predpisanih sistemov in objektov za preprečevanje izliva teh snovi v okolje, predvideti in izvesti nepropustna pretakališča in manipulacijske ploščadi z urejenim zbiranjem morebitno razlitih tekočin, ter brez odtoka v kanalizacijo, ali z nadzorovanim odvajanjem očiščenih odplak. V primeru pojava tehnoloških odpadnih voda bo sistem predčiščenja definiran v izrisu iz zazidalnega načrta za vsakega investitorja posebej in bo opredeljen glede na dejavnost, ki jo opravlja.

Za Betnavski kolektor je treba narediti presojo obremenitve za celotno prispevno območje. V primeru, da prepustnost kolektorja ni zadovoljiva je treba del kolektorja zamenjati ali poiskati

drugačno rešitev (dodatni kanal, zadrževalno razbremenilni objekt). Obseg potrebne rekonstrukcije bo določen v projektni dokumentaciji.

Izgradnja poslovno-proizvodnih objektov brez ustrezne izgradnje objektov za odvajanje in čiščenje onesnaženih voda ni dopustna.

Iztok odpadnih vod iz obravnavanega območja ni dovoljeno speljati v Razvanjski potok ali v ponikalnik ob STTC.

22. člen

Vodnogospodarske ureditve:

Poseganje v ponikalnik ter Razvanjski in Radvanjski potok (razen vzdrževalnih del), ni dopustno. Vzdrževalna dela se lahko izvajajo v skladu in pod nadzorom vodnogospodarskih služb.

Vse objekte vključno z ograjo je potrebno načrtovati v razdalji najmanj 5 m od zgornjega roba brežine Razvanjskega potoka, kjer mora biti omogočeno nemoteno vzdrževanje potoka.

23. člen

Elektrooskrba

Za napajanje z električno energijo območja načrtovane pozidave (moči ca. 8,5 MW) je treba:

- zgraditi nove transformatorske postaje ustrezne moči in izvedbe,
- vključiti transformatorske postaje v novo srednjenapetostno omrežje,
- zgraditi ustrezne nizkonapetostne razvode,
- pridobiti zemljišča za nove transformatorske postaje,
- pridobiti upravne in projektne dokumentacije za vse predvidene elektroenergetske vode in naprave,
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov, in služnostne pogodbe za dovozne poti do novih transformatorskih postaj.

Načrtovane TP 20/0,4 kV bodo locirane samostojno ali v okviru energetskega dela posameznega objekta. Za vsako posamezno TP bo v sklopu pridobljenega soglasja za priključitev (elektroenergetskega soglasja), za VN del definirano potrebno število VN celic. Okvirne tlorisne dimenzije TP:

- za moč 1 x 1000 kVA dim. 5 x 4 m, višine 4 m
- za moč 2 x 1000 kVA dim. 6 x 5 m, višine 4 m

Oskrbovanje objektov se izvede iz novih transformatorskih postaj (TP). Točna lokacija TP bo definirana v izrisu iz ZN za posameznega investitorja v skladu s potrebami. Nove transformatorske postaje bodo vključene v srednjenapetostno omrežje. NN kabelski razvod bo

interna zadeva posameznega odjemalca. V kolikor bo na enem območju več manjših odjemalcev (vezanih na eno TP), bo razvod NN omrežja podan v izrisu iz zazidalnega načrta.

Način prestavitve prostozačnega omrežja in rešitev oskrbovanja območja z električno energijo bo rešena projektno in dokončno podana v dopolnjenem osnutku zazidalnega načrta.

24. člen

Javna razsvetljava

Zgraditi je treba javno razsvetljavo vzdolž cestnih povezav, parkirišč, in javnih poti. Priporoča se uporaba tipizirane opreme za javno razsvetljavo, ki naj izkazuje enotne oblikovne elemente.

25. člen

Telekomunikacijsko omrežje in KRS omrežje

Zgraditi je treba telekomunikacijsko (TK) omrežje in kabelske priključke do posameznih objektov. Posamezni uporabniki se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet avtomatske telefonske centrale RC Tezno. Za izgradnjo kabelskega TK omrežja je treba pri pristojni organizaciji naročiti ustrezen projekt priključitve.

Priključitev novega KKS omrežja na obstoječe se izvede v križišču Tržaške c. in nove ceste "Ledina". Izvesti je treba kabelsko omrežje (koaksialne kable) do obravnavanega območja ter sekundarni razvod preko zvezdišč do hišnih predajnih točk.

Montaža satelitskih anten (krožnikov) na tem območju ni dopustna.

26. člen

Plinovodno omrežje in ogrevanje

Ogrevanje objektov na obravnavanem območju se bo vršilo preko vročevodnega omrežja iz kotlovnice na območju TOM-a. V ta namen je treba zgraditi vročevodno omrežje z navezavo na kotlovnico v TOM (na osnovi dolgoročnega plana). Do izgradnje vročevodnega omrežja je dopuščeno ogrevanje iz kotlovnice na območju TAM-a, skupne kotlovnice na območju Ta-14-P ali individualno. Energent je zemeljski plin. Za začasni koncept ogrevanja je potrebno zgraditi naslednje:

- plinovodno omrežje 1 bar v dolžini ca. 470 m ob Industrijski cesti in cesti "Ledina" z navezavo na obstoječe omrežje v upravljanju podjetja Mariborska plinarna
- merilno reducirno postajo (MRP)
- nizkotlačno plinovodno omrežje do načrtovane kotlovnice
- kotlovnico ustrezne kapacitete
- vročevodne priključke do posameznih potrošnikov

27. člen

Odstranjevanje odpadkov

Komunalne odpadke je treba tudi pri načrtovanih objektih zbrati, deponirati in odvažati v skladu z veljavnim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Maribor. Posode za odpadke se namestijo na pokritih in vizualno neizpostavljenih mestih kateri se obsadijo in primerno uredijo.

VIII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

28. člen

Zaščita pred onesnaževanjem podtalnice

Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba na celotnem območju urejanja omejiti ali preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in v infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podtalje. Z njimi je potrebno ravnati v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- odvodnjavanje vod z vseh utrjenih površin mora biti urejeno tako, da ni možno neposredno odtekanje vode v podtalje;
- za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje. Načrt mora vključevati tudi vodenje evidence nevarnih snovi, ki se uporabljajo na gradbišču.

Vsi posegi morajo glede preprečevanja onesnaževanja podtalnice in drugih tekočih in stoječih voda upoštevati vso zakonodajo, ki obravnava varstva voda. Na osnovi 11. člena Pravilnika o zdravstveni ustreznosti pitne vode (Ur. list RS, št. 46/97 s spremembami in dopolnitvami) mora lastnik zemljišča pred posegom na obravnavanem območju pridobiti predhodno strokovno mnenje Zavoda za zdravstveno varstvo Maribor.

29. člen

Zaščita pred onesnaženjem zraka

V času gradnje bo potrebno izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja. Za dostop mehanizacije se bo uporabljala obstoječa prometna infrastruktura, kar pomeni povečanje emisije transportnih sredstev, pri nepravilnem ravnanju pa tudi prašenje s transportnih vozil in poti, deponij razsutega materiala ipd. Za preprečitev oz. zmanjšanje negativnih vplivov je potrebno vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin ob suhem in vetrovnem vremenu. V času gradnje je treba preprečiti nekontroliran raznos sipkih materialov iz gradbišča s transportnimi sredstvi ter čistiti vozila pri vožnji z gradbišča na javne prometne površine. Istočasno je treba

prekrivati sipke tovore pri transportu po javnih prometnih površinah. Vsi posegi morajo glede preprečevanja onesnaženja zraka upoštevati vso zakonodajo, ki obravnava to področje.

30. člen

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom

Obravnavano območje leži v potresni coni 7. stopnje po MCS lestvici (500-letno povratno obdobje s projektnim pospeškom tal 0,10 g) zato se temu primerno predvidi način gradnje.

V stavbah je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje stavbe na njo.

V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoji za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant;
- zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov;
- dovozne poti za gasilsko intervencijo. Projektirajo in izvedejo se tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN in
- potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

Med gradnjo se usposobi in zagotovi intervencijsko skupino za primer nepredvidenih nesreč in njihovo sanacijo.

31. člen

Varstvo pred hrupom

V skladu z uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju je treba v območju obravnave zagotoviti pogoje za območje IV. stopnje varstva pred hrupom.

32. člen

Varovanje naravne in kulturne dediščine

Naravna dediščina:

Na območju ni evidentiranih območij naravne dediščine.

Kulturna dediščina:

Območje zazidalnega načrta ne posega direktno na zaščiteno arheološko najdišče, je pa v njeni neposredni bližini. Gre za ostanke obsežnega rimskega stanovanjsko-gospodarsko-obrtniškega gradbenega kompleksa, vile rustike (MUV, 5/92; AO 31; ZRD:EŠD 6407).

Iz kulturno varstvenih pogojev izhaja, da je pred predvidenimi zemeljskimi posegi na obravnavanem območju na stroške investitorja potrebno izvesti podrobne arheološke preglede.

Zaradi omogočitve pravočasne organizacije ekipe in izvedbe predhodnih pregledov mora investitor vsaj 10 dni pred pričetkom del o tem pismeno obvestiti pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine.

Pristojni zavod poda kulturno varstvene pogoje, kulturno varstveno soglasje za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor pa bo investitorju izdano po končanih zemeljskih delih in opravljenem arheološkem nadzoru oz. opravljenih izkopavanjih ter poravnavi nastalih stroškov.

IX. FAZNOST IZVAJANJA IN TOLERANCE ZAZIDALNEGA NAČRTA

33. člen

Faznost

Zazidalni načrt je možno izvajati fazno. Pogoj za gradnjo objektov je izgradnja prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Vsaka faza mora biti zaključena funkcionalna celota, z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje. Pri tem se ne sme povzročati škodljivih vplivov na okolje.

Možna je tudi fazna gradnja objektov znotraj ene etape.

Tolerance glede oblikovanja objektov

Gradbena linija: dopustni so odmiki delov fasad, vendar največ 1 m.

Površine za gradnjo objektov so max. in so možna odstopanja v smislu zmanjševanja površin.

Prostorska enota: na osnovi znanega programa investitorja se v izrisu iz zazidalnega načrta znotraj prostorske enote določi velikost gradbene parcele.

Prostorske enote je možno združevati ali deliti, vendar je pred izrisom iz zazidalnega načrta potrebno izdelati urbanistično rešitev, ki jo potrdi pristojna občinska služba za načrtovanje prostora.

Izjemoma je dopustno odstopanje od opredeljene gradbene linije na severozahodni strani obstoječe trgovske stavbe, ki leži na zemljišču s parc. št. 612/1, k.o. Razvanje tako, da je možno stavbo v celotni obstoječi širini prizidati za največ 10,0 m proti Cesti na Ledine.

Tolerance glede infrastrukture

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez) določenih s tem zazidalnim načrtom so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali hidrotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo spreminjati vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videz obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalne in delovne pogoje in ne smejo povečati negativne vplive na okolje.

Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih soglasodajalci podali k temu zazidalnemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev, je treba ponovno pridobiti soglasje soglasodajalcev, da so njihovi pogoji upoštevani. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

X. KONČNE DOLOČBE

34. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

Mestni upravi Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje

Mestni četrti Tabor

Krajevni skupnosti Razvanje

Spletne strani: Maribor.si.

35. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju predmetnega akta prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 26/98). Območje je razvidno iz grafičnih prilog, ki so del tega odloka.

36. člen

Odlok stopi v veljavo naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P- MUV št. z dne vsebuje naslednje končne določbe:

5. člen

Spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P so na vpogled v Mestni občini Maribor, na Sektorju za urejanje prostora, na sedežu Krajevne skupnosti Razvanje in na spletnem portalu - i občina.

6. člen

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