

## 296

Na podlagi 11. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 ZVO-1B, 108/09 ZPNačrt-A, 80/10 ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11 ZKZ-C, 57/12 ZPnačrt-B, 57/12 ZUPUDPP-A, 109/12 ZPNačrt-C in 76/14-odl. US št.U-I-43/11-19) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/11 in 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na nadaljevanju 28. redne seje dne 6. julija 2017 sprejel

**O D L O K****o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Poslovno proizvodno cono Tezno****I. SPLOŠNE DOLOČBE****1. člen**

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu OPPN) za Poslovno proizvodno cono Tezno, ki ga je pod številko projekta 14125-00 izdelalo podjetje Savaprojekt d.d. Krško.

**2. člen****(sestavni deli OPPN)**

OPPN za Poslovno proizvodno cono Tezno je sestavljen iz odloka, grafičnih načrtov ter prilog in vsebuje:

**A) ODLOK****B) GRAFIČNI DEL PODROBNEGA NAČRTA**

B1	Izsek iz grafičnega načrta prostorskega plana Občine	M 1: 5 000
B2	Pregledna situacija s širšo okolico	M 1: 20 000
B3	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1: 4 000
B4	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1: 10 000
B5	Zasnova ureditev in pogoji za gradnjo	M 1: 2 500
B6	Prikaz GJI – kanalizacijsko omrežje	M 1: 2 500
B7	Prikaz GJI – vodovodno in plinovodno omrežje	M 1: 2 500
B8	Prikaz GJI – električno in TK omrežje	M 1: 2 500
B9	Parcelacija območja OPPN in koncept lamel	M 1: 2 500

**C) POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH PROSTORSKE UREDITVE****D) PRILOGE PODROBNEGA NAČRTA**

D1	Izvod iz hierarhično višjega prostorskega akta
D2	Primerjava ZN za proizvodno cono TE 5 Tezno z dejanskim stanjem
D3	Prikaz stanja prostora na obravnavanem območju

D4	Strokovne podlage
D5	Smernice nosilcev urejanja prostora in odločba CPVO
D6	Mnenja nosilcev urejanja prostora in odločba o ustreznosti OP
D7	Povzetek za javnost
D8	Okoljsko poročilo

**3. člen****(pomen kratic)**

Kratice, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen in razlago:

**ARSO** - Agencija RS za okolje,

**DCe** - dostopna cesta,

**EŠD** - evidenčna številka dediščine,

**FZ** - faktor zazidljivosti,

**GJI** - gospodarska javna infrastruktura,

**K** - oznaka križanj pomembnejših prometnic v infrastrukturnem koridorju (+ štev. ....),

**KČN**- komunalna čistilna naprava,

**NN** - nizko napetostni (elektro vod),

**OPPN**- občinski podrobni prostorski načrt,

**PCe** - povezovalna cesta,

**PPPCT** - poslovno proizvodna cona Tezno,

**SP** - strokovne podlage,

**SN** - srednje napetostni (elektro vod),

**TP** - transformatorska postaja,

**V** - izhodiščna točka meje območja OPPN,

**VVO**- vodovarstveno območje,

**Z** - zeleni pas,

**ZCe** - zbirna cesta.

**4. člen****(opis prostorske ureditve)**

- (1) S tem OPPN se podrobneje načrtuje prostorska ureditev območja, opredeljenega z nazivom Poslovno proizvodna cona Tezno v Mariboru (v nadaljnjem besedilu območje PPCT). Z OPPN načrtovane nove ureditve območja PPCT bodo omogočile sanacijo obstoječega stanja in omogočile uresničitev razvojnih namer obstoječih lastnikov na obstoječem že pozidanem delu območja PPCT ter omogočale uresničitev investicijskih namer potencialnim investitorjem na še ne pozidanem območju PPCT. Z možnostjo direktne cestne navezave na severno vpadnico (R2-430- Ptujška cesta) in avtocesto A1 Maribor-Ljubljana / Maribor-mejni prehod Šentilj na AC priključek Maribor–center ter možnostjo navezave na obstoječo železnico – glavno železniško progo 30 Maribor-Šentilj-d. m. (v nadaljnjem besedilu železnica), ki poteka zahodno od obravnavanega območja, se območje PPCT vključuje v prometno omrežje Mestne občine Maribor in širše.
- (2) V območju OPPN PPCT je načrtovana gradnja stavb in pomožnih objektov ter ureditev ostalih površin, nujnih za nemoteno delovanje stavb in objektov kot tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske javne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: GJI).

**5. člen****(opis meje območja)**

- (1) Izhodiščno točko meje območja OPPN PPCT predstavlja skrajna severozahodna točka (V1), kjer se Lahova ulica stika z obstoječo železnico. Od točke V1 poteka meja v skoraj ravni liniji proti vzhodu, in sicer približno vzporedno z obstoječimi objekti na način, da se meja v največji meri izogne obstoječi stanovanjski pozidavi. Na stiku z Volodjevo ulico (V2) se meja v sorazmerno ravni liniji usmeri proti jugovzhodu. Od tu dalje poteka meja območja OPPN PPCT po vzhodnem robu Zagrebške ceste mimo (parkirišč) logističnega centra pošte, kjer ima rahel odklon (pri K10) proti vzhodu do obstoječega transformatorskega območja, kjer se meja zalomi (pri V3) in usmeri proti zahodu. Od transformatorskega območja poteka meja sprva po južnem robu Zagrebške ceste (do K12) in dalje zajame obstoječe gozdne zaplate, kjer se potek trase žagasto lomi po meji obstoječih parcel (oziroma po meji vodovarstvenega območja – v nadaljnjem besedilu VVO) do železnice. Pri železnici se meja usmeri proti severu. Od zaloma dalje poteka meja po vzhodnem robu trase železnice v ravni liniji vse do izhodiščne točke meje OPPN (V1).
- (2) Velikost območja OPPN je 99,21 ha.
- (3) Območje OPPN je prikazano v kartografskem delu – grafična priloga B3.

**6. člen****(posegi izven meje območja OPPN)**

- (1) Izven meje območja OPPN je za namen funkcioniranja načrtovanih stavb dopustna gradnja gospodarske javne infrastrukture oziroma priključkov nanjo.
- (2) Posegi, ki se izvajajo izven območja OPPN PPCT in so posredno ali neposredno povezani z načrtovanimi posegi v OPPN, se obravnavajo v skupnih strokovnih podlagah za posamezni tangirani kare oziroma za posamezni koridor.

**II. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR****7. člen****(vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji)**

- (1) Območje OPPN PPCT se nahaja na jugovzhodnem robu mesta Maribor, na logistično zelo zanimivi in atraktivni lokaciji. Neposredna bližina ključnih cestnih in železniških povezav ter potencialna možnost direktne navezave na Letališče Edvarda Rusjana Maribor daje območju OPPN PPCT veliko konkurenčno prednost. Velikost območja ter nepozidane površine znotraj območja OPPN PPCT predstavljajo velik razvojni potencial, saj omogočajo načrtovanje različno velikih stavbnih zemljišč, na katerih se načrtuje gradnja različno velikih objektov. Z izjemo objektov kulturne dediščine (Industrijska hala TAM EŠD: 13620, Vodne postaje na Tezdem EŠD: 30242 in Arheološkega območja Ledine EŠD: 30246) znotraj območja OPPN PPCT ni omejitev. Na vzhodnem delu območja OPPN PPCT omejuje razvoj obstoječa vpadnica oziroma na zahodnem delu je omejitev železnica. Na severnem delu območje OPPN

PPCT omejuje stanovanjska gradnja, na jugu pa VVO. Na južnem robu se obravnavano območje dotika tudi ekološko pomembnega območja (varstveni režim).

- (2) Območje OPPN, ki obravnava PPCT se nahaja v neposredni bližini AC priključka Maribor – center, preko katerega je območje prometno povezano z avtocesto A1 Ljubljana-mejni prehod Šentilj.
- (3) Pri urbanističnem, arhitekturnem in krajinskem oblikovanju OPPN PPCT se upošteva obstoječa morfologija ožjega in širšega območja, stanje obstoječega grajenega stavbnega fonda, poteki obstoječih prometnih povezav, izgled prostora ter prehodi območja na sosednja območja ter odprto krajino. Pri tem se prostor preoblikuje na način, da se oblikuje funkcionalno urejen, bivanjsko kvaliteten in estetsko zanimiv prostor. Obstoječe stanje se sanira na način, da se izboljšuje obstoječe stanje prometa, manipulacija ob objektih ter izgled objektov.

**8. člen****(funkcionalna zasnova)**

- (1) OPPN ohranja identiteto že izgrajene industrijske zasnove cone. Z OPPN se načrtuje bolj ali manj pravilno, ortogonalno zasnovo, ki jo narekuje morfologija že zgrajenih stavb in prometnic. Obstoječa grajena struktura območja predstavlja nastavek za novo načrtovane ceste oziroma koridorje za potrebe druge GJI. Načrtovana zasnova ohranja koncept racionalne zasnove prostora in fleksibilnosti umeščanja novih dejavnosti.
- (2) V osnovi je v OPPN načrtovanih devet karejev, označenih od »A« do »I«. Kareji so sorazmerno pravilne tlorisne oblike, ki jo narekuje ekvivalentno razmeščena mreža prometnic (prometni koridor). Vsak kare predstavlja zaključeno enoto urejanja, znotraj katere je mogoče glede na predvideni interni potek dostopnih cest (DCe) in koridorjev GJI umestiti eno ali več stavb s pomožnimi objekti, ki so namenjeni umeščanju predvsem novih dejavnosti v prostor.
- (3) V sklopu posameznega kareja se načrtujejo delitve stavbnega zemljišča kareja na manjše enote stavbnih zemljišč, ki jih v nadaljevanju besedila poimenujemo lamele. Lamele je, če so izpolnjeni pogoji iz tega odloka, dovoljeno deliti na še manjše enote. Skladno z določili tega odloka se lahko posamezne lamele združujejo v večje lamele, namenjene gradnji večjih stavb. V sklopu posamezne lamele je poleg gradnje osnovne stavbe dovoljena tudi gradnja pomožnih objektov, dovoznih in manipulacijskih površin, infrastrukturnih objektov ter zelenih površin, ki služijo osnovni stavbi.
- (4) Med kareji je načrtovana mreža infrastrukturnih koridorjev, ki se pokriva z načrtovano prometno mrežo. Infrastrukturni koridorji omogočajo umeščanje vse potrebne GJI v skladu s predpisi in normativi ter omogočajo priključevanje karejev in lamel na GJI. Določila tega odloka so osnova za načrtovanje prometnega profila predvidene prometnice, v kateri poteka vsa GJI, nujna za normalno delovanje območja OPPN PPCT. Infrastrukturni koridorji se lahko skladno s tem odlokom spreminjajo ali premikajo. Križanja, stikanja in pomembnejše točke na infrastrukturnem koridorju so označene s črkama »V« ali »K« s pripadajočo zaporedno številko.
- (5) Ob severnem in južnem robu OPPN je načrtovana zelena bariera, ki je sestavljena iz stavbnih zemljišč nepravilnih

tlorisov, opredeljena z namensko rabo zelene površine. Večino zelenih površin je v območju varovanja. Posamezne zelene površine so označene s črko Z in pripadajočo številko.

#### **9. člen (načrtovane ureditve)**

- (1) V obravnavanem območju OPPN se v sklopu posameznega kareja in pripadajočega omrežja GJI načrtuje nova parcelacija za gradnjo stavb ter gradbeno-inženirskih objektov, ki služijo za izvajanje predvidenih dejavnosti. Za potrebe nove parcelacije se lahko izvede komasacija navedenih parcel.
- (2) Načrtuje se koncept prometnega omrežja, ki močno posodablja obstoječe in načrtuje nove prometnice, v obliki »idealne« cestne mreže, ki jo v osnovi tvorijo štiri ceste v smeri sever-jug in štiri ceste v smeri vzhod-zahod. Ceste znotraj PPCT se načrtujejo kot zbirne (ZCe) in dostopne (DCe) ceste. Potek DCe se lahko spreminja skladno z določili tega odloka.
- (3) vzdolž ceste V1-Z6 se rezervira koridor za nov železniški tir do poštnega logističnega centra v (kare I) z razcepom na direktno povezavo z Letališčem Edvarda Rusjana Maribor.
- (4) V okviru poteka načrtovane prometne mreže ter predvidenih koridorjev GJI med posameznimi kareji se načrtujeta tudi potek koridorjev GJI - komunalne, energetske, telekomunikacijske in druge infrastrukture. Infrastruktura se načrtuje na način, da se vsaki načrtovani lameli za gradnjo stavbe znotraj posameznega kareja zagotovi možnost priključka na omrežje GJI.
- (5) Na nepozidanih delih posamezne lamele se načrtujejo obvezne zelene površine. Z njimi se zagotavlja manjšo vidno izpostavljenost načrtovanih objektov. V načrtovanem zelenem pasu infrastrukturnega koridorja ob PCe in ZCe se načrtuje zasaditev drevoredov (listavcev brez plodov) zaradi boljše orientacije v prostoru in večje kvalitete prostora. Večje zelene površine se kot zeleni pasovi (zelene bufer cone) načrtujejo na severnem in južnem robu območja OPPN PPCT. Na severnem robu (Z1) se zeleni pas oblikuje kot vizualna in delna protihrupna zaščita med stanovanjskim delom na severu in proizvodno cono v OPPN. Na južnem robu OPPN (Z2, Z3, Z4, Z5, Z6) zeleni pas služi kot vegetacijski filtrirni pas, ki preprečuje morebitno dodatno onesnaževanje podtalne vode na VVO. Zasaditve na robovih in znotraj PPCT se prilagajajo organiziranosti, velikosti in postavitvi objektov. Izbor rastlin se prilagodi funkciji nasađa, pri čemer se pri zasaditvi uporabljajo neinvazivne vrste dreves in grmovnic.
- (6) Na pozidanem delu območja OPPN PPCT se ne glede na določila iz 16. člena tega odloka zelene površine vzpostavi, v kolikor stanje stavbnega zemljišča to dopušča. Ob morebitni odstranitvi obstoječih objektov se z načrtovanjem novih objektov vedno preveri možnost vzpostavitve novih zelenih površin v skladu s tem odlokom.
- (7) Na območju OPPN PPCT se z načrtovanimi ureditvami varuje in ohranja obstoječa urbana struktura območja OPPN. S striktnim upoštevanjem gradbene meje se ne dovoli poseganje z novimi stavbami v območje osnovne ortogonalne mreže in omogoči ohranjanje ter realizacijo infrastrukturnih koridorjev. Prioritetno se ohranja objekte z avtohtono

(industrijsko) arhitekturo, za katere se ugotavlja, da ima urbanistične ali arhitekturne kvalitete.

- (8) S tem odlokom načrtovane odstranitve, ki posegajo v načrtovane infrastrukturne koridorje, se lahko ohranja do gradnje infrastrukturnega koridorja in uporablja za obstoječe dejavnosti.
- (9) Obstoječim objektom v Z1 ni dovoljeno povečevati njihovega obsega niti njihove kapacitete niti spreminjati njihove namembnosti.
- (10) Posebej se obravnava podzemni del območja OPPN PPCT, kjer se nahajajo podzemni objekti iz druge svetovne vojne. V podzemne objekte na območju OPPN PPCT ni dovoljeno posegati brez ustrezne projektne dokumentacije, ki ne sme biti v nasprotju s tem odlokom.

#### **10. člen (dopustne dejavnosti)**

- (1) Za območje OPPN PPCT so skladno z namensko rabo prostora (območje poslovno-proizvodnih dejavnosti, mestno zelenje in GJI) določene vrste dopustnih objektov. Dopustne so dejavnosti, skladne z namenom načrtovanih objektov po predpisu, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti. Prioritetno se dopuščajo obstoječe dejavnosti, vezane na proizvodnjo.
- (2) V območju PPCT ni dopustno umeščati novih dejavnosti, katerih tehnologija, skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolje, povzroča večje obremenitve in onesnaževanje okolje. Vse dejavnosti, katerih tehnologije bi lahko ogrožale pitno vodo, morajo biti predhodno preverjene z ustrezno strokovno podlago – analizo tveganja za onesnaževanje pitne vode. Dejavnosti, ki ogrožajo pitno vodo so prepovedane.

#### **11. člen (dopustne gradnje)**

- (1) V območju OPPN PPCT se dovoli naslednje izvedbe gradbenih in drugih del:
  - gradnja novih objektov (novi objekti, dozidave in nadzidave) in naprav;
  - rekonstrukcije objektov in naprav;
  - odstranitve objektov in naprav ali njihovih delov;
  - spremembe namembnosti objektov in naprav ali njihovih delov, v skladu z dopustnimi vrstami objektov ter dejavnosti po tem odloku;
  - vzdrževanje objektov in naprav.
- (2) Na lokaciji objektov, ki so s tem odlokom predvideni za odstranitev, se lahko po odstranitvi izvajajo gradnje v skladu z določili tega odloka.
- (3) Izjemoma se v objektih, kjer je s tem odlokom načrtovana delna odstranitev, lahko izvajajo dopustne gradnje, v kolikor so v predvidenih gradnjah zajete tudi vse načrtovane odstranitve.
- (4) Na obstoječih stanovanjskih objektih so dopustna zgolj redna investicijska in vzdrževalna dela, saj so vsi stanovanjski objekti predvideni za odstranitev. Redna investicijska dela za lastne potrebe se lahko izvajajo le na način, da se z deli ne povečuje vrednost nepremičnine – stavbe, objekta ali zemljišča.

**12. člen****(vrste objektov)**

- (1) Na območju OPPN PPCT je dovoljena gradnja nestanovanjskih stavb in gradbeno-inženirskih objektov. Posamezni objekti so lahko večnamenski.
- (2) V skladu s klasifikacijo objektov je pod pogoji tega odloka dopustna gradnja naslednjih zahtevnih in manj zahtevnih stavb ter gradbeno-inženirskih objektov (osnovnih stavb in ureditev):

**1/ STAVBE****12/ NESTANOVANJSKE STAVBE**

121	Gostinske stavbe
12112	Gostilne, restavracije in točilnice
122	Poslovne in upravne stavbe
12202	Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij
125	Industrijske stavbe (daljša stranica ne sme preseči 250 m)
1251	Industrijske stavbe (kjer ni v uporabi vnetljiva in eksplozivna snov)
12520	Rezervoarji, silosi in skladišča, če so ti skladni z Uredbo, ki ureja varstvo voda na obravnavanem vodovarstvenem območju
126	Stavbe splošnega družbenega pomena
12630	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (samo stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, raziskovalni laboratorij)
12640	Zdravstvo (ambulante, brez postelj)
12650	Stavbe za šport
127	Druge nestanovanjske stavbe
12730	Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene
12740	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice, zaklonišča, pomožne stavbe)

**2/ GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKTI****21/ OBJEKTI PROMETNE INFRASTRUKTURE**

211	Ceste
212	Železniške proge
213	Letališke steze
21301	Letališke steze in ploščadi (samo heliport)
214	Mostovi, viadukti, predori in podhodi
21410	Mostovi in viadukti
21421	Predori

21422	Podhodi
215	Pristanišča, plovni kanali, jezovi in vodne pregrade ter drugi vodni objekti
21520	Jezovi, vodne pregrade in drugo (samo zadrževalniki)

**22/ CEVOVODI, KOMUNIKACIJSKA OMREŽJA IN ELEKTROENERGETSKI VODI**

221	Daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
22110	Naftovodi in daljinski (prenosni) plinovodi (samo plinovodi)
22121	Daljinski vodovodi
22122	Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode
22130	Daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja
222	Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi on lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
22210	Lokalni (distribucijski) plinovodi
22221	Lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo
22222	Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
22231	Cevovodi za odpadno vodo
22232	Čistilne naprave za odpadno tehnološko vodo, katerih iztok mora biti speljan v javno kanalizacijo
22240	Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

**23/ INDUSTRIJSKI GRADBENI KOMPLEKSI**

230	Industrijski gradbeni kompleksi
23020	Elektrarne in drugi energetske objekti (samo toplotne in kotlovnice, vetrne elektrarne, sončne elektrarne)

**24/ DRUGI GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI**

241	Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
24110	Športna igrišča (igrišča za športe na prostem do vključno velikosti rokometnega igrišča)
24122	Drugi objekti (samo otroška in druga javna igrišča)
242	Drugi gradbeni inženirski objekti
24205	Drugi gradbeno-inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (samo ograje, oporni zid, škarpa)

- (3) Skladno s predpisi, ki določajo vrsto objektov glede na zahtevnost je na območju načrtovane PPCT pod določili tega odloka dopustna gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
- majhna stavba in majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave – le nadstrešnica in vetrolov,
  - pomožni objekti v javni rabi,
  - ograja,
  - podporni zid,

- rezervoar (samo za nenevarne snovi),
  - vodnjak, vodomet,
  - priključek na objekte GJI in daljinskega ogrevanja,
  - samostojno parkirišče,
  - kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno,
  - vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
  - **športno igrišče na prostem,**
  - objekt za oglaševanje,
  - pomožnih komunalnih objektov,
  - pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi nesrečami ter pomožni objekti za spremljanje okolja in naravnih pojavov (samo meteorološki objekt za monitoring kakovosti zraka, objekt za monitoring podzemnih voda, objekti za spremljanje seizmičnosti)
- (4) Na celotnem VVO je prepovedana gradnja rezervoarjev, silosov in skladišč nevarnih snovi, razen rezervoarjev za zemeljski plin ter silosov in skladišč nenevarnih snovi.

### 13. člen (regulacijski elementi)

- (1) V OPPN PPCT so določeni naslednji regulacijski elementi:
- 1.1 Kare je glavna enota urejanja OPPN, v kateri veljajo enotna pravila za umeščanje načrtovanih stavb. Kareji so označeni s črkovnimi oznakami od »A« do »I«. Kareji se delijo na posamezne manjše lamele in notranje koridorje. Kare je najmanjša enota, za katero se izdelajo strokovne podlage za načrtovani poseg.
- 1.2 Lamela (s črkovno oznako kareja, v katerem se nahaja, in zaporedno številko) je najmanjša enota urejanja, ki je namenjena umestitvi načrtovanih stavb, gradbeno-inženirskih objektov in ostalih ureditev na zemljišče. Lamela je določena z mejo lamele, ki je na meji kareja enaka meji kareja. Lamele se lahko združujejo ali izjemoma delijo skladno z določili tega odloka.
- 1.3 Infrastrukturni koridorji so enote enotnega urejanja med posameznimi kareji, znotraj katerih se načrtuje vsa potrebna infrastruktura (prometnice in GJI) in pripadajoči priključki, potrebnimi za normalno delovanje v posameznih karejih oziroma dejavnosti na območju OPPN.
- 1.4 Gradbena linija in gradbena meja omejujeta območje pozidave znotraj posamezne lamele. Gradbena linija ob mejah karejev oziroma prometnicah PCe in ZCe poteka po gradbeni meji (skladno z grafičnim prikazom).
- (2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja urejanja prostora ter drugi predpisi.

### 14. člen (lega in velikosti)

- (1) Novi objekti se razvijajo znotraj območja pozidave, ki ga opredeljujeta gradbena meja ali gradbena linija.
- (2) Do gradbene meje/gradbene linije se lahko izvajajo tudi dozidave in rekonstrukcije obstoječih legalno grajenih objektov. Kadar gre za rekonstrukcijo obstoječega legalno zgrajenega objekta, ki posega izven gradbene meje/gradbene linije, se z njegovo rekonstrukcijo sanira obstoječe stanje, nov gabarit objekta pa se, v kolikor je to tehnologi-

- ja dejavnosti in prostorske možnosti omogočajo, prilagodi gradbeni meji/gradbeni liniji.
- (3) Osnovne stavbe novih objektov se v lameli umeščajo ob gradbeno linijo/gradbeno mejo na način, da večji del glavne fasade stavbe poteka po gradbeni liniji/gradbeni meji.
- (4) Tlorisni gabarit osnovne stavbe in spremljevalnih objektov v funkciji osnovne stavbe ni natančno predpisan.
- (5) Maksimalni dopustni višinski gabarit osnovne stavbe (vrh venca ravne strehe, sleme strehe v naklonu, konica najbolj izstopajočega dela stavbe – antene, jaški, dimniki-prezračevanja, strelovodi, zasaditve, stebri, ...) nad koto ureditve raščenege terena je 25,0 m. Znotraj predpisanega višinskega gabarita ima lahko osnovna stavba maksimalno pet etaž.
- (6) Podkletitev osnovne stavbe je dopustna do 2 metrov nad najvišjo koto gladine podtalnice.
- (7) Znotraj območja pozidave je dovoljena postavitve ene osnovne stavbe ter enega ali več spremljevalnih objektov v funkciji osnovne stavbe. Število spremljevalnih objektov do FZ ni omejeno.
- (8) Velikosti spremljevalnih objektov so prilagojene tehnologiji dejavnosti in funkciji osnovne stavbe. V primeru, da je znotraj lamele več spremljevalnih objektov, ti ne smejo biti povezani v en objekt, njihova skupna površina pa ne sme presegati 1/3 velikosti osnovne stavbe. Spremljevalni objekti v funkciji osnovne stavbe ne smejo presegati višine osnovne stavbe.
- (9) Vsi načrtovani objekti znotraj karejev se razmeščajo ortogonalno glede na mrežo, ki jo določajo koridorji GJI. Objekti se med seboj razporejajo pravokotno oziroma vzporedno, pri čemer morajo novi objekti vzdolž cest tvoriti enotno potezo linije fasad – ulični prostor.
- (10) Minimalni odmik osnovne stavbe in spremljevalnih objektov v funkciji osnovne stavbe od sosednjih lamel ter koridorja GJI je štiri metre. Manjši odmik od meje je lahko ob soglasju sosedra mejaša oziroma s soglasjem upravljavca GJI.
- (11) Minimalni odmik v primeru za nezahtevni in enostavni objekt od sosednjih lamel ter koridorja GJI je dva metra, vendar le, če ti ne posegajo izven gradbene linije.
- (12) Vsi novi objekti in spremljajoča infrastruktura se v prostor umeščajo tako, da se upošteva varovalne koridorje obstoječe GJI.
- (13) Legalizacija obstoječih zgrajenih objektov je možna v skladu z določili tega odloka le v primerih, če sta stavba oziroma gradbeno-inženirski objekt skladna z namenom območja, in če se z legalizacijo predvidi tudi sanacija obstoječega stanja. Pri legalizaciji objekta mora le ta upoštevati tudi vse veljavne predpise s področja varstva okolja in energetske učinkovitosti.
- (14) Izjemoma je dopustna tudi legalizacija obstoječih objektov na območju OPPN PPCT, ki se nahajajo znotraj načrtovanih infrastrukturnih koridorjev ter presegajo gradbeno mejo/gradbeno linijo. Takim objektom se kapacitete ne smejo povečevati – na njih so dopustna zgolj redna investicijska in vzdrževalna dela. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo ceste so lastniki take objekte delno ali v celoti dolžni odstraniti na lastne stroške.
- (15) Lokacije individualnih (energetskih, komunalnih, komunikacijskih in drugih) priključkov, prikazanih na grafikah, se lahko smiselno spreminjajo in prilagajajo notranji razmestitvi objektov. Prestavitve priključka je možna na stroške

investitorja. Prestavljeni priključki morajo biti projektirani skladno s prometno tehničnimi ter prometno varnostnimi predpisi.

- (16) Maksimalna dopustna višina varovalne ograje v mrežni panelni izvedbi je 4,0 m. Višina zidanih in drugih ograj s polnim polnilom ne sme na nobenem delu presežati višine 2,0 m.
- (17) Preseganje gradbene meje/gradbene linije je dopustno za potrebe umeščanja individualnih infrastrukturnih priključkov, ograj in nadhodov (montažnih pokritih hodnikov / mostovžev/, ki povezujejo dve stavbi nad višino prostega profila prometnice).

### 15. člen

#### (arhitekturno oblikovanje)

- (1) Arhitekturno oblikovanje stavb in objektov naj odraža tipologijo območja, ki je aktualna za poslovno, podjetniško-obrtno in industrijsko dejavnost. Objekti naj imajo pravilno geometrijsko obliko/volumne prilagojeno tehnologiji objekta. Novi objekti naj bodo sodobno oblikovani. Glede na predvidene stavbne mase se predlaga členitev volumnov na način, da se razbije monotonija tako v horizontalnem kot tudi vertikalnem gabaritu. Dopustne so prilagoditve oblikovanja stavb in objektov celostni podobi podjetja.
- (2) Dozidave, nadzidave, rekonstrukcije ali adaptacije obstoječih legalno zgrajenih objektov se do predpisanega tlorisnega in višinskega gabarita izvajajo kot sanacije oziroma izboljšave v skladu z določili tega odloka.
- (3) Z osnovno stavbo morajo biti v smislu oblikovanja, izbora materialov in barv poenoteni tudi spremljevalni objekti v funkciji osnovne stavbe.
- (4) Kota pritličja objekta se določi na podlagi kote obstoječega terena načrtovanega glavnega vhoda.
- (5) Vrsta in naklon strehe se prilagodi velikosti in zasnovi objekta. Streha mora biti skrita za kolenčnim zidom oziroma za vencem. Kolenčni zid/venc se oblikuje kot arhitekturni detajl. Za kolenčnim zidom morajo biti skriti tudi vsi strešni elementi ter naprave na strehah (klimati, kolektorji, foto paneli ...). Minimalna velikost kolenčnega zidu je 1,0 m.
- (6) Strešna kritina ni predpisana. Prepovedana je uporaba reflektivnih, bleščečih materialov in močnih živih barv. Zaradi velikih površin se lahko strehe tudi ustrezno ozelenijo.
- (7) Fasade morajo biti sodobno oblikovane. Pri členitvi fasade naj se upoštevajo tradicionalni proporci po vzoru kvalitetne industrijske arhitekture. Za fasade se lahko uporablja neobdelan beton, omet, les, steklo ali fasadne obloga iz različnih trajnih materialov svetlih nenasičenih odtenkov pastelnih barv. Pastelne barve so tiste barve, katerih delež pigmenta v beli barvi ne presega 10%. Pri horizontalni in vertikalni členitvi se lahko kombinirajo različni odtenki iste barve ter različni materiali. Uporaba živih, nasičenih barv in nenavadnih kombinacij barv in materialov ni dovoljena. Na 30% glavne fasade stavbe je dopustna uporaba močnejših barv, ki odražajo logotip podjetja. V sklopu posameznega kareja se zaradi boljše orientacije v prostoru predlaga poenotenje barve. Fasade, ki gledajo na cestni oziroma ulični prostor morajo biti urejene kot ulične, vstopne fasade.
- (8) Fasade so lahko oblečene v plašč, ki je v osnovi iz fasadnih kolektorjev in sledijo določilom tega odloka. Površina fasadnih kolektorjev mora biti iz materiala, ki ne reflektira

svetlobo oziroma površino fasadnih kolektorjev se obdela, da ni odsevna ali bleščeča.

- (9) Okenske in vratne odprtine se prilagodijo zasnovi in funkciji objekta. Stavbno pohištvo se prilagodi celostnemu izgledu objekta.
- (10) Vse načrtovane stavbe in gradbeno-inženirske objekte ter ureditve se načrtuje skladno z zahtevami pravilnika, ki določa zahteve za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavbah.

### 16. člen

#### (ureditev okolice objektov)

- (1) V primeru fazne gradnje stavbe se do zapolnitve linije vzdolž objekta pred ostalimi ureditvami izvede ustrezna ozelenitev oziroma zasaditev.
- (2) Na en (1) hektar površine lamele se mora zasaditi vsaj 5 velikih neinvazivnih dreves. Izbor drevesnih vrst se določi v projektni dokumentaciji za zunanjo ureditev.
- (3) Praviloma se med posameznimi lamelami znotraj kareja oblikujejo zeleni pasovi.
- (4) Na območju koridorjev GJI se obvezno uredijo javne zelene površine in načrtuje postavitve urbane opreme ter ustreznih usmerjevalnih znakov in informacijskih tabel.
- (5) Za oblikovanje urbane opreme, usmerjevalnih znakov in informacijskih tabel se izdelata celostna grafična podoba za celotno območje OPPN.
- (6) Med mejo kareja in osnovno stavbo v lameli se lahko ureja površine le za:
  - parkirišča za obiskovalce,
  - postaje za javna prevozna sredstva,
  - ekološke otoke in
  - drevorede (ozelenitve).
- (7) Manipulativne in druge površine v posameznih lamelah se načrtuje za osnovno stavbo tako, da niso moteče za okolico oziroma da niso vidno izpostavljene. Če manipulativne površine ni mogoče skriti za osnovno stavbo, se jih načrtuje tako, da niso vidne iz povezovalne ali zbirne ceste. Zlasti je to obvezno v primeru, ko ima dejavnost v posamezni lameli odprta skladišča in druge podobne dejavnosti.
- (8) Z ograjo se ne sme posegati v infrastrukturne koridorje.
- (9) Obstoječa ograja bivšega kompleksa TAM na območju OPPN se lahko odstrani.

### 17. člen

#### (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

- (1) Za posamezno predvideno lamelo velja faktor zazidljivosti (FZ) 0,8. V sklopu predpisanega FZ ter znotraj gradbene meje morajo biti zgrajene vse stavbe ter vsi spremljevalni objekti v funkciji osnovne stavbe.
- (2) Delež nepozidanih površin znotraj posamezne predvidene lamele oziroma obstoječega stavbnega zemljišča ne sme biti manjši od faktorja 0,2.

### 18. člen

#### (parcelacija)

- (1) Južno od Perhavčeve ulice je na območju OPPN načrtovana nova parcelacija. Severno od Perhavčeve ulice ni načrtovane nove parcelacije.

- (2) Nova parcelacija je skladna s konceptom lamel in se lahko spreminja skladno s spreminjanjem načrtovanih lamel. Potrebo po spremembi parcelacije se utemelji v SP za celoten kare. Meja posameznih parcel je opredeljena po Gauss-Krüegerjevem koordinatnem sistemu.
- (3) Načrtovane lamele se lahko smiselno združujejo v večje lamele na način, da se z združitvijo dveh ali več lamel ohranja možnost direktnega dostopa do ceste in do ostale GJI. Združuje se lahko lamele po sistemu leva in desna lamela oziroma zgornja in spodnja lamela ali več lamel. Maksimalno velikost lamele omejuje velikost samega kareja. V primeru, da velikost omejuje dostopna cesta, se ta ukine ali prestavi za raster, ki ga določa osnovna parcelacija.
- (4) Načrtovane lamele se lahko delijo na podenote. Deliti se ne smejo le nepozidane lamele v karejih »E«, »F« in »H«. V primeru delitve mora nova delitev obvezno slediti ortogonalnemu rastru osnovne delitve. Na novo se lahko delijo le lamele, na katerih je možno, v skladu z določili tega odloka, po delitvi razviti objekt z vsemi potrebnimi manipulativnimi in zelenimi površinami, ki ga je mogoče direktno priključiti na obstoječo ali predvideno cestno omrežje ter gospodarsko javno infrastrukturo.
- (5) Ne glede na drugi odstavek tega člena se lahko dodatna parcelacija za DČe izvede brez strokovnih podlag, v kolikor se ne spreminja s tem odlokom načrtovanega poteka DČe.

### III. POGOJI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

#### 19. člen (skupne določbe)

- (1) Vse načrtovane stavbe in gradbeno-inženirski objekti na celotnem območju OPPN se obvezno priključi na minimalno GJI in sicer na prometnice, na vodovod, na kanalizacijo odpadnih vod in na električno omrežje. Na območju OPPN je načrtovana neobvezna priključitev še na naslednjo GJI: na plinovodno omrežje ter na daljinsko komunikacijsko omrežje (CATV, telefon, internet ...).
- (2) Infrastrukturne vode se načrtuje v območju določenih koridorjev GJI. V koridorjih GJI je obvezna rezervacija prostora za trase/gradnjo vse načrtovane GJI in druge infrastrukture.
- (3) Pri načrtovanju javnih cest in ostale GJI, vključno z individualnimi priključki ter morebitnimi internimi instalacijami, se morajo upoštevati vsa določila veljavnih predpisov in pravilnikov za predmetno infrastrukturo.
- (4) Javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto ureditvenega območja in se vodi podzemno v primerni kanalizaciji.
- (5) Znotraj zaprtega tehnološko integriranega sistema poslovno proizvodne cone Tezno je upravljavec prometne, energetske in komunalne infrastrukture Zavod Poslovno proizvodna cona Tezno. V premeru posegov znotraj območja poslovne cone si morajo investitorji pridobiti projektne pogoje in soglasje Zavoda.
- (6) Načrtuje se vodotesna izvedba vseh vrst podzemne kanalizacije, kar se po gradnji dokazuje s preizkusom vodotesnosti. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih, tehnoloških in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnimi področnimi predpisi in zakonodajo.
- (7) Na celotnem območju je treba zgraditi ločeno kanalizacijo za odvajanje komunalnih voda iz stavb ter padavinskih voda s cest in drugih utrjenih javnih površin.
- (8) Na mestih, kjer so predvidene vozne površine, na mestih križanj z drugimi infrastrukturnimi vodi in v primeru izvajanja del v varovalnem pasu infrastrukturnih vodov, se obstoječe vode ustrezno zaščititi.
- (9) Varovalni pas – če ni drugače določeno -predstavlja 4,0 m (2 x 2,0 m) vzdolž osi infrastrukturnega voda.
- (10) Pred nameranim posegom v varovalni pas GJI, se o tem obvesti upravljavca, ki zagotovi ustrezen nadzor nad izvajanjem del v varovalnem pasu.
- (11) V območju varovalnih pasov GJI je prepovedana gradnja stavb in postavitve spremljevalnih objektov v funkciji osnovne stavbe. V varovalnem pasu posameznega infrastrukturnega voda je prepovedano dodajati ali odvezovati zemljinu, kar bi imelo za posledico zviševanja ali zniževanja predpisane globine infrastrukturnega voda.
- (12) V kolikor bo treba pri izvedbi del predstaviti del kanalizacijskega ali vodovodnega sistema, se je treba pri pripravi projektov za ta del posega posvetovati z upravljavci interne in javne infrastrukture. Strokovna služba upravljavca vodovoda in kanalizacije v času del pregleda stanje celotnega kanalizacijskega in vodovodnega sistema na območju, in sicer ne glede na to, ali je v času del prišlo do poškodbe.
- (13) Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano GJI se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije za posamezni objekt v skladu s soglasjem upravljavca GJI.
- (14) Za vso načrtovano GJI za posamezni kare se izdelava preveritvena strokovna podlaga, ki določa potek celotne mreže GJI v obravnavanem kareju. Naročnik strokovne podlage je vsak nov investitor načrtovanih gradenj v posameznem kareju.
- (15) Za vso načrtovano GJI znotraj infrastrukturnih koridorjev se izdelava preveritvene strokovne podlage, ki določajo potek celotne mreže GJI na posameznih odsekih. Odseki, za katere je treba izdelati celostno strokovno podlago so naslednji: Perhavčeva cesta – odsek od podhoda pod železniško progo do križišča K7, Cesta k Tamu – odsek od križišča K4 preko K1 in K2 do K3, odsek od križišča K2 preko K6 in K9 do K12 oziroma priključka na glavni zbirni vod komunalnih odpadnih vod južno od območja OPPN, Zagrebška cesta - odsek od vhoda V2 preko Križišč K3 in K7 do K10, Ledina – odsek od vhoda V1 preko križišč K11 in K12 do V3 z odsekoma od K5 preko K8 do K11 in od K8 preko K9 do K10. Strokovne podlage se morejo medsebojno dopolnjevati oziroma nadgrajevati. Posamezne odseke je možno obravnavati v združenih strokovnih podlagah. Naročnik strokovne podlage je vsak nov investitor ene ali več GJI v infrastrukturnem koridorju.

#### 20. člen (oskrba s pitno vodo)

- (1) Območje OPPN PPCT se s pitno vodo oskrbuje preko obstoječega vodovodnega omrežja preko dveh sistemov ločenih upravljavcev vodovodnega omrežja. Prvi starejši sistem oskrbe s pitno vodo je vezan na lokalni vodni vir, ki je loci-

ran v samem območju PPCT in se ga za potrebe pitne vode dolgoročno opusti. Drugi novejši sistem oskrbe s pitno vodo je vezan na javno vodovodno omrežje, ki se napaja iz črpališč Bohova 1 in Bohova 2 na samem južnem robu območju OPPN. Iz slednjega se zagotovi napajanje po izkazanih večjih razvojnih potrebah na območju OPPN PPCT.

- (2) Načrtuje se nov primarni vodovod v trasi predvidenega kolektorja na jugu med Ptujsko cesto in hitro cesto Ljubljana – Maribor, ki ni predmet tega OPPN. Izgradnja sekundarnega vodovodnega omrežja se načrtuje s tem OPPN, v kolikor se zagotovi rekonstrukcija povezave v Perhavčevi in Zolajevi cesti do primarnega vodovodnega omrežja na Ptujski cesti. Izgradnja terciarnega vodovodnega omrežja je predmet obdelave in izvedbe vsakega posameznega uporabnika lamele, v obsegu dopustnih možnosti dobave vode.
- (3) Obstoječe vodovodno omrežje za pitno vodo se skladno s potrebami in načrtovanimi ureditvami v OPPN ustrezno po fazah prenavlja in dograjuje. Prenova in gradnja omrežja za pitno vodo se v prihodnosti načrtuje tako, da se celotno območje OPPN oskrbuje s pitno vodo iz javnega vodovodnega omrežja.
- (4) Novo javno vodovodno omrežje se načrtuje znotraj načrtovanih koridorjev GJI v obliki zanke, ki s kroženjem vode preprečuje zastajanje vode v sistemu. V I. fazi se predvidoma načrtuje nadgradnja/povezava z aktiviranjem centralno ležečega cevovoda Ø400 v Perhavčevi cesti, ki se preko Zolajeve priključi na obstoječi cevovod Ø800 v Ptujski cesti.
- (5) Pred začetkom umeščanja načrtovanih objektov v območje OPPN se preverijo hidravlične in tlačne razmere v obstoječem vodovodnem omrežju. Za potrebe izgradnje novega vodovoda se izdelata ustrezna hidravlična analiza, s katero se ugotovi potreba po pitni, tehnološki in požarni vodi. Pri tem se upošteva predvidena gostota zaposlenosti na ha in predvidena dnevna poraba vode. V primeru, da hidravlična analiza pokaže, da obstoječe vodovodno omrežje ni sposobno zagotavljati zadostnih potreb po pitni, tehnološki in požarni vodi, se izvede rekonstrukcija omrežja z možnostjo napajanja iz še kakšnega dodatnega vira.
- (6) Vsaki lameli se omogoči priključitev na javno vodovodno omrežje. Priključek na javno vodovodno omrežje se predvidi na stiku koridorja GJI s posamezno lamelo, v kateri je načrtovana stavba. V primeru združevanja dveh ali več lamel se lahko izvede le en vodovodni priključek. Prestavitev priključka ali izvedba dodatnega priključka na lamelo, se izvede na stroške investitorja. Mesto priključka se izvede v obliki vodomernega jaška izven gradbene meje na vidno dostopnem mestu.
- (7) Zaradi vpliva železnice se ob obstoječi in predvideni trasi železnice zavaruje vodovod.
- (8) Izgradnja javnega vodovoda z nujno sanacijo sistema drugega upravljavca na območju se lahko izvaja v več fazah, vendar morajo biti posamezne faze funkcionalno zaključene in razvojno načrtovane.
- (9) Gradnja vodovodov se načrtuje sočasno s prometno, komunalno energetske in drugo GJI.

#### 21. člen

##### (oskrba s sanitarno vodo)

- (1) Oskrba s sanitarno vodo se načrtuje iz javnega vodovoda ali z zbiranjem in uporabo prečiščene padavinske vode s streh.

- (2) Padavinska voda, namenjena sanitarni uporabi, mora biti vodena ločeno od ostale vodooskrbe.

#### 22. člen

##### (oskrba s tehnološko vodo)

- (1) Območje OPPN PPCT se s tehnološko vodo oskrbuje preko vodnega vira – črpališče TAM3. Ta vodni vir se lahko uporablja le za tehnološko in požarno vodo.
- (2) Za navedene vodne vire se določi lastna parcela.
- (3) Objekte na območju OPPN se s tehnološko in požarno vodo oskrbuje preko strogo ločenega omrežja, ki naj poteka vzporedno z načrtovanim vodovodnim omrežjem.

#### 23. člen

##### (oskrba s požarno vodo)

- (1) Območje OPPN PPCT se s požarno vodo oskrbuje preko vodnega vira – črpališče TAM3. Ta vodni vir se lahko uporablja le za tehnološko in požarno vodo. Oskrba s požarno vodo je možna tudi iz javnega vodovoda.
- (2) Na celotnem območju OPPN se predvidi hidrantno omrežje v skladu z veljavno zakonodajo. Hidranti se izvedejo izključno v nadzemni izvedbi.
- (3) Za oskrbo območja OPPN požarno vodo je treba zagotoviti kontinuiran pretok 25 l/sek.

#### 24. člen

##### (odvajanje komunalnih odpadnih vod)

- (1) Odvajanje komunalnih odpadnih vod se načrtuje ločeno od odvajanja padavinskih in tehnoloških odpadnih vod.
- (2) Komunalne odpadne vode se preko obstoječega kanalizacijskega omrežja odvajajo na Centralno čistilno napravo Maribor (CCN MB). Obstoječe kanalizacijsko omrežje se glede na predvidene kapacitete območja ustrezno prenovi in adaptira. Novo kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih vod se načrtuje skladno z smernicami in pogoji upravljavcev.
- (3) Komunalna kanalizacija se načrtuje izrecno v vodotesni izvedbi.
- (4) Vsaki lameli se omogoči priključitev na kanalizacijo za komunalne vode. Priključek se predvidi na stiku koridorja GJI in lamele. V primeru združevanja lamel se lahko izvede le en priključek. Prestavitev načrtovanega priključka se izvede na stroške investitorja.
- (5) V času gradnje se na gradbišču uporabljajo kemična stranišča.

#### 25. člen

##### (odvajanje tehnološke odpadne vode)

- (1) Tehnološke odpadne vode se pred izpustom predhodno očisti v sklopu lamele oziroma v sklopu tehnologije posamezne dejavnosti v objektu.
- (2) Očiščene tehnološke vode se odvaja v padavinsko kanalizacijo.
- (3) Na območju OPPN PPCT se preveri ustreznost morebitne obstoječe kanalizacije za odvajanja tehnološke odpadne vode oziroma ali je le ta v skladu z določili tega odloka.



**26. člen****(odvajanje padavinske odpadne vode)**

- (1) Čiste padavinske vode se prioritetno ponikajo.
- (2) Odvajanje padavinskih odpadnih voda se načrtuje ločeno od odvajanja komunalnih odpadnih voda.
- (3) Padavinske odpadne vode iz nepozidanih utrjenih površin, parkirnih in manipulativnih površin ter drugih utrjenih povoznih površin znotraj posamezne lamele, ki se predhodno očistijo v usedalnikih in lovilcih olj, se ponika. Čiste padavinske vode iz streh se ponikajo v sklopu posamezne lamele. Padavinske vode iz lamel ni dovoljeno speljevati v sistem javne kanalizacije.
- (4) Ponikovalnice se locira izven povoznih in manipulativnih površin. Dno posamezne ponikovalnice mora biti vsaj 2,0 m nad najvišjo izmerjeno gladino podtalnice. Odvajanje in ponikanje padavinske vode se predvidi preko ustrezno dimenzioniranih in standardiziranih lovilcev olj, filtrov, čistilcev in zadrževalnikov.
- (5) Pri gradnji stavb je smiselna izvedba dvojnega sistema oskrbe z vodo, pri katerem se del zbrane padavinske vode iz streh obstoječih in načrtovanih stavb ter spremljevalnih objektov vrne v sistem kot sanitarna in/ali tehnološka voda, ki se shranjuje v ustreznih rezervoarjih. Odvečna padavinska voda iz rezervoarjev se odvaja kot ostale padavinske vode.
- (6) Odvajanje padavinske voda iz utrjenih površin naj bo nivoletno urejeno s primernimi padci, površine morajo biti nepropustne za vodo in odporne na naftne derivate in urejene tako, da bo preprečeno nekontrolirano iztekanje padavinskih voda v okolico/podtalnico. Padavinske vode iz posameznih lamel ne smejo obremenjevati javnih prometnic.
- (7) Odvajanje padavinskih voda iz ureditvenih območij OPPN PTC, ki niso vodena na CČN Maribor, je treba predvideti in načrtovati na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda s površin, kar pomeni, da je treba načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki).
- (8) Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj.

**27. člen****(cestna infrastruktura)**

- (1) Na območju OPPN je načrtovano omrežje javnih cest, na katerega se navezujejo interne cestne povezave in cestni priključki.
- (2) Osrednjo prometno povezavo območja predstavlja cesta K4-K7 (Perhavčeva ulica), ki območje OPPN na vzhodu povezuje s Ptujsko cesto in z avtocesto A1 (priključek Maribor–center) ter na zahodu s Tržaško cesto (posredno z avtocesto A1 preko razcepa Slivnica). Osrednja prometna povezava se načrtuje kot povezovalna cesta (PCe). Izhodišče ceste predstavlja računsko hitrost 50 km/h. PCe ima načrtovani naslednji minimalni prečni profil: bankina 0,5 m, pločnik 2,0 m, kolesarska steza 1,5 m, zelena površina z drevoredom 2,0 m, vozišče 2 x 3,5 m, zelena površina z drevoredom 2,0 m, kolesarska steza 1,5 m, pločnik 2,0 m in bankina 0,5 m. Predvidena minimalna širina koridorja za navedeni profil na celotni dolžini mora biti 19 m.
- (3) Ogrodje preostalega dela infrastrukturnega koridorja predstavljajo zbirne ceste (ZCe). Izhodišče za načrtovanje teh

cest predstavlja računsko hitrost 50 km/h. ZCe imajo naslednji minimalni prečni profil: bankina 1,0 m, kolesarski pas 1,6 m, vozišče 2 x 3,5 m, kolesarski pas 1,6 m, pločnik 1,5 m in bankina 1,0 m. Koridor zajema tudi 2 metrski zeleni pas na vsako stran cestnega profila. Predvidena minimalna širina koridorja zbirnih cest mora biti 22 m. Izjema so že pozidana območja, kjer se minimalna širina lahko zaradi obstoječih objektov zoži (prilagodi).

- (4) Spremembe poteka PCe in ZCe je možna, če se v fazi priprave izdelave projektne dokumentacije zaradi zahtev upravljavca cest ter ugotovitev na terenu spremembe najdejo racionalnejše in boljše tehnične rešitve ali če se v fazi projektne dokumentacije ugotovi drugačna potreba investitorja.
- (5) V sklopu posameznih ureditvenih karejev se načrtuje tudi mreža dostopnih cest (DCe). Izhodišče ceste predstavlja računsko hitrost 30 km/h. DCe ima načrtovani naslednji minimalni prečni profil: bankina 1,0 m, vozišče 2 x 3,0 m, pločnik 1,5 m in bankina 1,0 m. Koridor zajema tudi 2 metrski zeleni pas na vsako stran cestnega profila. Predvidena minimalna širina koridorja ZCe mora biti 14 m.
- (6) V kolikor obstaja potreba po kolesarski stezi znotraj kareja, se le-ta lahko načrtuje v sklopu DCe, vendar pod pogojem, da se izteče v kolesarsko stezo načrtovano na PCe in ZCe. Širina preostalih dvosmernih kolesarskih stez na območju OPPN je min 2,0 m.
- (7) Potek DCe se lahko spreminja in prilagaja glede na predvideno novo parcelacijo znotraj posameznega kareja. DCe se lahko tudi ukinjajo ali dodajo v skladu s SP za tangirani kare, pri čem je usklajen tudi potek predvidene nove DCe na spremenjeno parcelacijo oziroma spremenjene priključke na preostalo GJI.
- (8) V kolikor se zaradi prometne varnosti in pretočnosti prometa pokaže potreba po drugačni obliki urejanja križišč, se lahko v sklopu predvidenega cestnega koridorja namesto križišč izvedejo krožišča.
- (9) Koncept cestnega omrežja predvideva smiselno ureditev uličnega sistema območja OPPN.
- (10) Do izgradnje končnega profila Perhavčeve ceste je v infrastrukturnem koridorju Perhavčeve ceste izjemoma dovoljeno urediti površine za natovarjanje in raztovarjanje (rampe) ter manipulativne in parkirne površine. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo Perhavčeve ceste in pred pričetkom gradnje le te, morajo lastniki in investitorji površine za natovarjanje in raztovarjanje v infrastrukturnem koridorju Perhavčeve ceste, zgrajene po sprejetju tega odloka, odstraniti na lastne stroške.

**28. člen****(mirujoči promet)**

- (1) Parkirne površine za posamezne načrtovane stavbe in njene spremljajoče objekte se načrtujejo v sklopu lamele, na kateri se načrtuje stavba. Na parkirnih površinah se načrtuje ureditev potrebnega števila parkirnih mest za osebna, tovorna in druga motorna vozila, motorna kolesa, kolesa ter druga osebna prevozna sredstva, ki jih uporabljajo zaposleni in obiskovalci območja OPPN PPCT.
- (2) V sklopu lamele se obvezno zagotovi minimalno število parkirnih mest, ki jih določajo hierarhično višji akti, glede na zaposlene in obiskovalce.

- (3) Zaradi zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest (za zaposlene in za obiskovalce) znotraj PPCT, se lahko znotraj ureditvenih karejev, skladno z določili tega odloka, gradijo tudi javna parkirišča ter javne parkirne ali garažne hiše.
- (4) Parkirna mesta so lahko nadkrita. Praviloma so to parkirna mesta za motorje, kolesa in podobno.
- (5) Skladno z veljavno zakonodajo je treba na vseh parkiriščih zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za invalide.
- (6) Posamezna javna parkirišča (kratkotrajno parkiranje) ter mesta za zaustavljanje (avtomobili in tovornjaki) se lahko v sklopu predvidenih koridorjev cestne infrastrukture urejajo tudi vzdolž načrtovanih ZCe, vendar izven voznih pasov. Enako velja tudi za ureditve avtobusnih postajališč. Avtobusna postajališča (mestni avtobus) se v prvi fazi izvedejo v sklopu načrtovanega koridorja cestne infrastrukture vzdolž glavne PCe (Perhavčeve ceste).
- (7) Vsa javna parkirna mesta na območju OPPN morajo biti primerno osvetljena.
- (7) Pri spremembi namembnosti stavb v dotičnih karejih ali lamelah se vedno preveri ali so uvozi in izvozi usklajeni z določili tega OPPN.
- (8) Viličarji, transporterji in druga podobna vozila ter sredstva za manipulacijo (surovin, blaga in izdelkov) pri poslovnih dejavnosti (v nadaljevanju teksta: gospodarska vozila), ki se uporabljajo na območju OPPN, morajo uporabiti najkrajšo možno pot iz točke A do točke B, ko uporabljajo javne kategorizirane prometnice.
- (9) Razkladanje in nalaganje transportnih in gospodarskih vozil se načrtuje na manipulativnih površinah posamezne lamele ali več lamel, če so le te združene. Razkladanje in nalaganje transportnih in gospodarskih vozil na javnih kategoriziranih prometnicah se ne načrtuje.

### 31. člen

#### (železniška infrastruktura)

- (1) Če na osnovi prejšnjega člena ni mogoče določiti števila parkirnih mest za zaposlene v objektu, se določi minimalno število v dnevni izmeni po pravilu: eno parkirno mesto za tri delovna mesta.
- (2) Glede na dejavnosti, ki se izvajajo v posameznih stavbah, se določi minimalno število parkirnih mest za obiskovalce:
  - za gostinsko dejavnost: po eno parkirno mesto na vsako mizo oziroma na vsake štiri stole v lokalu,
  - za trgovine in prodajalne se zagotovi: vsaj eno parkirno mesto na vsakih 30 m<sup>2</sup> neto površin /trgovine, lokala/.
- (3) Za vsako dejavnost na območju OPPN je treba zagotoviti vsaj eno parkirno mesto.
- (1) Zahodno od načrtovanega območja OPPN v smeri sever-jug, poteka obstoječa železniška proga /30 Maribor-Šentilj-d. m./ in območje z ranžirnimi tiri.
- (2) V sklopu območja OPPN se na njegovem zahodnem in južnem robu varuje koridor za načrtovanje dvosmernega **železniškega tira z dvema odcepoma**:
  - odcep za poštni logistični center in
  - odcep za Letališče Edvarda Rusjana Maribor.
- (3) Za vsako nameravano gradnjo v varovalnem pasu železniške proge 108 metrov od osi skrajnega tira je treba predhodno pridobiti soglasje o nameravani gradnji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture.

### 32. člen

#### (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za območje OPPN se pripravi prometni režim, ki velja za vse uporabnike, ki delujejo na tem območju, in za vse tiste, ki skozi območje zgolj prehajajo. Prometni režim velja za vse prometnice, javne in ostale, na območju OPPN v koridorjih GJI. Načrtovani elementi cest, kolesarskih stez in hodnikov za pešce morajo upoštevati področne predpise.
- (2) Križanja cest in križanja cest z uvozi in izvozi (v nadaljevanju: dovozi) se izvedejo pravilno in z obveznim upoštevanjem preglednostnega trikotnika. Osi križanih prometnic in dovozov se stikajo v eni točki pod pravim kotom.
- (3) Priključki DCe na infrastrukturni koridor (ZCe, PCe) so načrtovani v OPPN. Premikanje načrtovanih priključkov in načrtovanje novih ni dovoljeno. Dovoljena so odstopanja v skladu z določili tega odloka.
- (4) Dovozi do posameznih lamel se izvedejo iz stranskih cest, ki so nižjega ranga.
- (5) Dovozi za dve ali več lamel se lahko združujejo. Za združene dovoze veljajo enaka določila kot za ostale dovoze.
- (6) Obstoječi dovozi se uporabljajo le do načrtovane rekonstrukcije obstoječih cest ali do izgradnje nove ceste kot je določeno z OPPN. Z rekonstrukcijo/izgradnjo predmetne ceste se uredijo vsi dovozi na tangirano cesto v skladu s tem odlokom.
- (1) Območje OPPN PPCT se z električno energijo napaja preko obstoječega omrežja (NN in SN) in transformatorskih postaj (v nadaljevanju besedila: TP). Na območju OPPN PPCT se načrtuje prenova obstoječega in širitev (novo) elektroenergetskega omrežja za oskrbo poslovnih dejavnosti z električno energijo v novo načrtovanih objektih. Elektroenergetsko omrežje se načrtuje znotraj koridorjev GJI.
- (2) Elektroenergetsko omrežje se načrtuje v okviru določenega koridorja GJI izključno v kabelski kanalizaciji.
- (3) Vsaki lameli se omogoči priključitev na elektroenergetsko omrežje. Priključek se predvidi na stiku koridorja GJI in posamezne lamele. V primeru združevanja dveh ali več lamel se lahko izvede le en priključek na elektroenergetsko omrežje. Prestavitev ali izvedbe dodatnega priključka se izvede na stroške investitorja.
- (4) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja se upošteva varovalne pasove za nadzemne in podzemne vode ter za TP, v skladu s predpisi in normativi.
- (5) Pri načrtovanju prenove in širitve elektroenergetskega omrežja se upošteva usmeritve in navodila strokovne podlage za pripravo OPPN Ureditve EE omrežja za Proizvodno cono Tezno (Elektro Maribor d.d., maj 2017).

### 33. člen

#### (postavitev transformatorskih postaj - TP)

- (1) Dopustna je postavitev novih samostojnih TP ali načrtovanje TP v sklopu načrtovanih objektov. Obstoječe TP se

lahko skladno z pogoji upravljavca zamenjajo, prenovijo ali po potrebi prestavijo.

- (2) V kolikor se predvidijo samostojne TP se za vsako TP opredeli samostojna parcela, ki ima neposreden dostop na javno cesto v koridorju GJI.
- (3) Za nove objekte TP se znotraj posameznega kareja rezervira optimalno lokacijo ali več lokacij. Predlagane lokacije TP so prikazane v grafiki B8. Lokacije TP se prikaže v elaboratu oziroma SP za predmetni kare.
- (4) Objekte TP se arhitekturno oblikuje in njihovo vizualno izpostavljenost maksimalno omili.

#### 34. člen

##### (javna razsvetljava)

- (1) Območje OPPN PPCT se opremi z javno razsvetljava v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest. Namen javne razsvetljave je prioritarna osvetlitev javnih cestnih površin in pločnika.
- (2) Pri projektiranju se za celotno območje OPPN predvidi uporabo enake standardne tipske elemente razsvetljave. Javna razsvetljava je predvidena z zemeljskimi vodi, vzdolž PCe in ZCe. V koridorjih omenjenih cest je načrtovana enostranska postavitvev stebrov. Izjema je rekonstruirana Perhavčeva cesta, kjer se lahko načrtuje obojestranska postavitvev razsvetljave.
- (3) Trase nizkonapetostnih kablovodov javne razsvetljave bodo potekale v območju infrastrukturnih koridorjev ob predvidenih pločnikih v kabelski kanalizaciji. Pri pripravi projektne dokumentacije se preveri možnost navezava na obstoječe omrežje javne razsvetljave.
- (4) Do rekonstrukcije obstoječih cest oziroma do izgradnje novih načrtovanih cest se obstoječo javno razsvetljava obnovi skladno z obstoječimi predpisi in določili tega odloka.
- (5) Podvozi in nadvozi ter podhodi in nadhodi se opremijo z javno razsvetljava.

#### 35. člen

##### (oskrba prevoznih sredstev z električno energijo)

- (1) Na območju OPPN PPCT je dopustno načrtovanje polnilnih postaj za električne avtomobile in avtobuse ter druga prevozna sredstva, ki bodo izvajala interni prevoz.
- (2) Lokacije polnilnih postaj se določijo ob javnih prometnicah in v posameznih lamelah.

#### 36. člen

##### (samooskrba z električno energijo)

- (1) Kot dopolnitev oskrbe z električno energijo iz GJI se na strehah in integriranih fasadnih panelih načrtovanih stavb lahko predvidi namestitvev fotonapetostnih panelov.
- (2) Kot alternativni vir energije se lahko znotraj karejev ob objektih ali samostojno postavljajo tudi mikro vetrne elektrarne (400 W -1200 W na enoto).
- (3) Na območju OPPN PPCT je dopustno načrtovanje tudi druge vrste alternativne oskrbe z električno energijo, ki pa ne sme biti v nasprotju z določili iz tega odloka.

#### 37. člen

##### (ogrevanje)

- (1) Območje OPPN PPCT se v osnovi ogreva s pomočjo zemeljskega plina. V sklopu koridorjev GJI se lahko poleg distribucijskega plinovodnega omrežja izvede tudi lokalno toplovodno omrežje z možnostjo navezave na obstoječi daljinski vir ogrevanja.
- (2) Na območju OPPN se lahko, skladno s pogoji tega odloka, izvede toplarna na biomaso. Lokalno toplovodno omrežje se izvede skladno z pogoji upravljavca PPCT.
- (3) Obstoječe prenosno plinovodno omrežje, merilno regulacijske postaje (MRP) in obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje se prenavlja v skladu s pogoji upravljavca. Ob rekonstrukciji ceste K4-K7 je načrtovana prestavitvev trase prenosnega plinovoda v koridor GJI oziroma na rob mero-dajnih karejev (lamele E1, E8, F1).
- (4) Novo distribucijsko plinovodno omrežje se izvaja v sklopu predvidenih koridorjev GJI z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje oziroma na MRP obstoječega prenosnega plinovodnega omrežja.
- (5) Trase novega distribucijskega plinovodnega omrežja se načrtuje v sklopu javnih koridorjev GJI tako. Na vsakem odseku plinovoda se predvidi zaporno pipo in na koncu vsake linije plinovoda pa izpušno mesto.
- (6) Pri izvedbi drugih ureditev se upošteva varovalni pas obstoječega plinovoda. Ta mora biti od ostalih vodov GJI odmaknjen minimalno za 1,0 m.
- (7) V varnostnem pasu plinovoda ter priključnih mestih na plinovodno omrežje se lahko gradbeni posegi opravljajo samo pod stalnim nadzorom pooblaščenega upravljavca plinovoda. Pred gradbenim posegom je treba od pooblaščenega upravljavca plinovoda pridobiti projektne pogoje, mnenje in soglasje za poseg v varnostni pas plinovoda oz. sam plinovod. V bližini plinovoda in priključnega plinovoda ni dovoljen strojni izkop ali miniranje ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njim, prav tako čez plinovod izven cestišča ni dovoljen transport za težka vozila brez dovoljenja upravljavca.
- (8) Vsaki lameli se omogoči priključitev na plinovodno omrežje. Priključek se predvidi na stiku koridorja GJI in posamezne lamele. V primeru združevanja stavbnih zemljišč se lahko posamezni priključek na plinovod ukine. Prestavitvev ali izvedbe dodatnega priključka se izvede na stroške investitorja.
- (9) Za ogrevanje sanitarne vode se lahko na strehah načrtovanih stavb predvidi postavitvev sončnih kolektorjev. Za ogrevanje objektov in sanitarne vode se lahko v sklopu stavbnega zemljišča uredi tudi alternativno ogrevanje s toplotnimi črpalkami. Za ogrevanje objektov se lahko izkoristi tudi kogeneracija.
- (10) Ob vgradnji toplotne črpalke tipa voda-voda je treba pridobiti vodno soglasje. Pred izdajo vodnega soglasja je treba pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

#### 38. člen

##### (optično, žično in brezžično omrežje)

- (1) TK infrastruktura se načrtuje v okviru načrtovanih koridorjev GJI izključno v kabelski kanalizaciji, čemur se prilago-

di tudi projektna dokumentacija telekomunikacijskih priključkov posameznih objektov z notranjimi instalacijami posameznih objektov. TK priključek mora uporabnikom omogočati vse telekomunikacijske storitve neodvisno od vrste dovodnega prenosnega medija.

- (2) Obstoječa TK infrastruktura se glede na zahteve uporabnikov prenavlja in adaptira. Obstoječa TK infrastruktura se ustrezno zaščiti.
- (3) Nova infrastruktura se gradi postopoma glede na širitev PPCT. Investitor objekta, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop.
- (4) Lokacije baznih postaj (samostojnih in v okviru objektov) za potrebe telekomunikacij se umešča znotraj karejev.

### 39. člen

#### (zbiranje in sortiranje odpadkov)

- (1) Komunalni in ne komunalni odpadki na območju OPPN se zbirajo v ločenih zabojnikih, ki so postavljeni znotraj posameznih karejev oziroma na vsaki posamezni lameli. Glede na dejavnost, ki se izvaja v lameli treba zagotoviti ustrezen prostor (odjemno mesto) vseh frakcij odpadkov (komunalnih in ne komunalnih), kjer bodo le ti predani prevzemnikom teh frakcij.
- (2) Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (papirna in druga embalaža, papir, karton, les, steklo, plastika, kovina ter ostali odpadki, ki se lahko predelujejo), je treba zbirati v predpisanih ločenih zabojnikih. Ločeni odpadki se redno odvažajo skladno z občinskimi odloki.
- (3) Odjemna mesta se locirajo v vseh lamelah neposredno ob koridorju GJI ali znotraj kareja na posamezni lameli v skladu s tem odlokom, če je za to sklenjen dogovor med pravnim subjektom in koncesionarjem za redni odvoz komunalnih in ne komunalnih odpadkov ob izpolnjenem pogoju, da se uredi površina za ustavljanje avtomobilov in drugih prevoznih sredstev (notranji koridor). Odjemna mesta so lahko skupna za dve lameli ali več ob pogoju, da ni v nasprotju z določili tega odloka.
- (4) Na območju OPPN se načrtuje, da se lahko uredi ena ali več zbiralnic za celovito »odpadkovno« zbiranje ne komunalnih ločenih frakcij (tržni del) za dejavnosti na celotnem območju ureditve OPPN. Predvidoma so zbiralnice locirane po karejih ob koridorju GJI in niso predmet javnega odvoza komunalnih odpadkov. Skupno zbiranje nevarnih odpadkov na zbiralnicah ni dovoljeno.
- (5) Odpadki kot surovine oziroma tudi ostali in nevarni odpadki se ločeno zbirajo tudi individualno znotraj posamezne lamele. Nevarni odpadki se lahko zbirajo le znotraj posamezne lamele. Za odvoz tako zbranih odpadkov skrbijo lastniki lamel in pogodbeni koncesionar.
- (6) V času gradnje je treba nevarne odpadke zbirati ločeno (prepovedano je mešanje nevarnih odpadkov z ostalimi odpadki). Določeno mora biti ustrezno opremljeno mesto na območju gradbišča (izven gradbene jame) za začasno skladiščenje nevarnih odpadkov, skladiščne posode za nevarne odpadke pa morajo biti iz ustreznih materialov (odpornih na skladiščene snovi), zaprte in ustrezno označene (oznaka

odpadka, oznaka nevarnosti), s čimer bo preprečeno iztekanje ali izpiranje nevarnih snovi v tla in podtalnico.

### 40. člen

#### (odlaganje in odvoz odpadkov)

- (1) Zbrani in sortirani odpadki na območju OPPN (iz odjemnih mest) se odvažajo v skladu z veljavno zakonodajo in z veljavnim občinskim odlokom, po katerem se morajo vsi povzročitelji odpadkov vključiti v redno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov z gospodarskimi vozili.
- (2) Število, tip in vrsto zabojnikov za odpadke za vsako odjemno mesto (lamelo) določi upravljavec odvoza odpadkov.
- (3) Odjemna mesta se locira največ pet metrov od transportne poti gospodarskih vozila za odvoz odpadkov, ki se ne smejo ustavljati na vozišču. Odjemno mesto mora biti načrtovano in izvedeno v skladu s predpisi s področja urejanja prostora in mora ustrezati funkcionalnim, estetskim in higiensko-tehničnim, ter požarno-varstvenim pogojem in ne smejo ovirati ali ogrozati prometa na javnih površinah.
- (4) V času gradnje mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del odpadke hranijo ali začasno skladiščijo na gradbišču tako, da ne onesnažujejo okolja in je zbiralcu gradbenih odpadkov omogočen dostop za njihov prevzem ali prevozniku gradbenih odpadkov za njihovo odpremo. Če hramba ali začasno skladiščenje gradbenih odpadkov ni možna na gradbišču, mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke po nastanku odlagajo neposredno v zabojnike.
- (5) Zagotovljen mora biti redni odvoz nevarnih odpadkov z območja gradbišča, pri čemer mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov in nevarne odpadke oddajo pooblaščenici organizaciji za zbiranje nevarnih odpadkov, kar mora biti tudi ustrezno evidentirano. Prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla ali v kanalizacijski sistem.

## IV. UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 41. člen

#### (kulturalna dediščina)

- (1) V območju urejanja so naslednje enote kulturne dediščine:
  - Maribor - Industrijska hala TAM, EŠD 13620
  - Maribor - Vodna postaja na Teznem, EŠD 30242
  - Maribor - Arheološko območje Ledina, EŠD 30246
- (2) Za vsak poseg v enoto dediščine je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.
- (3) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline.
- (4) Enota stavbne dediščine Maribor - Industrijska hala TAM EŠD 13620 se štiti kot profana stavbna dediščina tehnološkega značaja, ki simbolizira industrijski razvoj Maribora po 2. svetovni vojni. Ohranjen prvoten industrijski objekt ni pomemben le iz arhitekturnega vidika, ampak predstavlja ključni del polpretekle zgodovine Maribora in

njegovega gospodarskega razvoja. Za enoto velja režim, ki predpisuje ohranjanje varovanih vrednot kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti), gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
  - oblikovana zunanost (členitev objektov in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli), funkcionalna zasnova notranjosti in pripadajočega zunanega prostora,
  - stavbno pohištvo in notranja oprema, pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih stavbah),
  - celovitost dediščine v prostoru in
  - zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
- (5) Za enoto Maribor - Vodna postaja na Tezdem, EŠD 30242 velja režim, ki predpisuje ohranjanje varovanih vrednot kot so:
- avtentičnost lokacije,
  - fizična pojavnost objekta ali naprave,
  - osnovna namembnost ali primarna raba objekta ali naprave in način njenega delovanja ter vsebinski in prostorski odnos med dediščino in okolico.

V nadzemni del postaje (stopnišče) na severnem delu parc. 2583/2 k.o. Tezno se ne sme posegati. Območje se mora ohraniti v obstoječem stanju, oziroma je dovoljena kakovostna prezentacija vhoda v vodno postajo za boljše predstavitve dediščine. Prav tako se ne sme posegati v podzemni del postaje (sistem podzemnih hodnikov). Posega se lahko le za potrebe vzdrževalnih in optimizacijskih del vodne postaje pitne in tehnološke vode.

- (6) Za registrirano arheološko najdišče Maribor — Arheološko območje Ledina, EŠD 30246 velja režim, ki določa, da se arheološka najdišča varujejo pred posegi in uporabo, ki bi lahko poškodovale arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Na območju se pred gradnjo izvedejo predhodne arheološke raziskave. V primeru najdb in pozitivnih arheoloških plasti, se gradbena dela lahko začasno ustavijo in se znotraj gradbenega okvira opredeli ustrezne nadaljnje zaščitne arheološke raziskave.

## V. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

### 42. člen (varstvo voda)

- (1) Območje OPPN se v celoti nahaja na območju varstva podtalnice. Večji del OPPN se nahaja na širšem vodovarstvenem območju (VVO III), manjši južni del OPPN pa sega na ožje vodovarstveno območje (VVO II). Južna meja območja OPPN poteka po meji najožjega vodovarstvenega območja (VVO I). V neposredni bližini sta tudi dva vodna vira, iz katerih se območje napaja s pitno vodo. Pri načrtovanju objektov se upošteva veljavna zakonodaja in ostali predpisi, ki urejajo varstvo voda na tem območju.
- (2) V kolikor se v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja za posamezni novi predvideni objekt (oziroma legalizacije obstoječih objektov) v skladu z veljavno uredbo, ki ureja predmetno VVO, ugotovi, da objekt predstavlja tveganje za podtalno vodo, se skladno s predpisom in veljavno zakonodajo izdela analizo tveganja za onesnaževanje podtalnice.
- (3) Posegi na VVO se izvajajo skladno s predpisanim režimom varstva znotraj posameznega območja varstva podtalnice.

Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je treba, skladno z veljavno zakonodajo, za vse načrtovane posege pridobiti vodno soglasje.

- (4) Na območju OPPN je prepovedana gradnja stavb in gradbeno-inženirskih objektov, ki bi lahko ogrožala podtalnico. Objekti GJI (kanalizacija, plin...) se izvajajo na način, da med stiki ne prihaja do izpustov emisij v okolje.
- (5) Maksimalna kota gladine izkopa gradbenih jam za izvedbo stavb (z ali brez kleti) mora biti vsaj 2,0 m nad izmerjeno najvišjo koto gladine podtalnice.
- (6) Vse utrjene (tlakovane) površine morajo imeti ustrezno dimenzionirane lovilce olj.
- (7) Vse zunanje površine (ceste, parkirišča, manipulativne površine, zunanja skladišča ...) morajo biti ustrezno tlakovane, padavinska voda iz njih pa se mora preko standardiziranih in ustrezno dimenzioniranih usedalnikov, lovilcev olj in drugih čistilnih naprav ponikati v tla.
- (8) Na VVO ni dopustno skladiščenje nevarnih in nenevarnih kemikalij, ki bi ob razlitju povzročile onesnaženje podtalnice (npr. naftni derivati, olja, tehnične tekočine ipd.).
- (9) V času gradnje naj se kot začasne prometne in gradbene površine (odlagališča gradbenega materiala) uporabljajo obstoječe tlakovane površine. V kolikor teh ni mogoče zagotoviti, se morajo začasne utrjene površine organizirati tako, da ne pride do onesnaževanja podtalnice. Pri odlaganju oziroma skladiščenju materialov se mora preprečevati morebitno izpuščanje nevarnih snovi v tla in v podtalnico.
- (10) Vsi transportni in gradbeni stroji, uporabljeni pri gradnji, morajo biti tehnično brezhibni in ustrezno vzdrževani. Vzdrževalna dela (kot npr. menjava olja) na gradbenih strojih morajo potekati izven gradbišča, v ustrezno opremljenih delavnicah, le izjemoma na območju gradbišča na za to vnaprej predvideni in za naftne derivate neprepustno utrjeni površini oziroma površini, zavarovani tako, da je preprečen izliv naftnih derivatov v tla in posredno v podtalnico. Točnije goriva v gradbene stroje na območju gradbišča je treba izvajati z ustrezno cisterno za razvoz goriva in na vnaprej določenih in ustrezno pripravljenih mestih. Točenje goriva in olja iz sodov ni dopustno. Ob večjem deževju je treba prekiniti izvajanje del z gradbenimi stroji, da se v primeru nesreče (npr. v primeru razlitja naftnih derivatov) prepreči hitro in nekontrolirano pronicanje v nižje z vodo zasičene zemeljske plasti.
- (11) Izvajalci, nadzorno osebje, delavci in vsi, ki prihajajo in se zadržujejo na gradbišču, morajo biti seznanjeni z ukrepi varstva podzemne vode.
- (12) V času gradnje je strogo prepovedano vrtati v tla z namenom izkoriščanja/črpanja podzemne vode za potrebe gradnje ali za druge potrebe.
- (13) Tla v vseh objektih (skladiščih) naj bodo brez talnih izpustov. V primeru le teh, se izvede odvodnjavanje odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s standardiziranimi koalescentnimi filtri (SIST EN 858-2) v javno kanalizacijo oz. ponikovalnico - zadrževalnik.
- (14) Odvodnjavanje iz garažnih prostorov stavbe je treba priključiti na javni kanalizacijski sistem. Prečiščene odpadne vode je možno ponikati.
- (15) Podrobne usmeritve in pogoji za gradnjo na VVO opredeli in določi pristojna direkcija za varstvo okolja.
- (16) Skladno z veljavno zakonodajo in pravilniki se izvaja stalni monitoring in spremljanje stanja. Vzdrževati se mora

redni nadzor nad vodenjem obratovalnih dnevnikov naprav za preprečevanje onesnaženja – lovilci olj, odlagališča in skladišča nevarnih snovi.

- (17) Investitor mora v okviru priprave PGD projektne dokumentacije pridobiti ustrezne hidrogeološke analize in strokovno mnenje, v katerem se opredeli potreba po izgradnji piezometrov zaradi spremljanja (monitoringa) možnega voliva posega na podzemne vode. V kolikor iz strokovnega mnenja izhaja potreba po izgradnji piezometrov, mora le-te investitor zgraditi ter jih po pridobitvi uporabnega/obratovalnega dovoljenja brezplačno prenesti v last MO Maribor. V okviru načrta monitoringa se morajo predvideti uvodne raziskave, spremljanje v času gradnje in v času obratovanja objekta. Monitoring mora izvajati neodvisna inštitucija. Lokacija piezometrov in načrt monitoringa potrdi javna gospodarska služba oskrbe s pitno vodo.

#### 43. člen (varstvo tal)

- (1) Pri posegih v tla je treba upoštevati:
- posegi v tla se izvajajo le znotraj območja OPPN,
  - pri odrikih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast (živica) skrbno odgrne, ustrezno skladišči (kupi nižji od 1,2 m) in deponira na lokaciji posega ločeno od ostalega materiala ter da se tako skladiščena zemlja po končani gradnji ponovno uporabi pri končnih ureditvah ozelenjenih površin,
  - po zaključni gradnji se pred končno ureditvijo zunanjih površin iz območja posega odstrani ves odvečni gradbeni material in odpadke,
  - prepreči se nenadzorovan vnos odpadkov v tla in njihovo odlaganje v naravno okolje,
  - investitor mora na gradbišču zagotoviti začasno skladiščenje odpadkov ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov in le-te oddati pooblaščenemu izvajalcu,
  - izdelati je treba načrt ravnanja z odpadki in izvajati ravnanje z odpadki v skladu z omenjenim načrtom,
  - na gradbišču mora biti zagotovljeno ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, raziha ali druge nezgode omogočila zajem teh snovi in preprečila iztok v tla,
  - v primeru razlitja nevarnih snovi je treba lokacijo takoj sanirati,
  - v času gradenj se ustrezno ravna z nevarnimi snovmi,
  - redno pregledovati in čistiti lovilce olj ter voditi obratovalni dnevnik, pri čemer so posamezni lastniki dolžni pregledovati lovilce olj tudi v garažah in privatnih vozniških in parkirnih površinah,
  - uredi se odvajanje in čiščenje odpadnih voda.
- (2) Za spremljanje stanja okolja mora investitor od pooblaščenice organizacije, ki ji bo predajal nevarne odpadke zahtevati potrditev evidenčnega lista o predaji odpadkov in jih arhivirati za pet let.
- (3) V skladu z veljavno zakonodajo mora proizvajalec, ki v enem (1) letu proizvede več kot 200 kg nevarnih odpadkov, izdelati načrt gospodarjenja z odpadki.
- (4) V primeru, da bodo v času izkopov za objekte naleteli na nasutja odpadkov, je potrebno slednje odstraniti v celoti, vključno z morebitno onesnaženo podlago.

#### 44. člen (varstvo zraka)

- (1) Skladno z veljavno zakonodajo predvideni objekti oziroma dejavnosti v njih ne smejo povečevati obstoječih emisij onesnaževanja zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.
- (2) Pri posegih v prostor je treba:
- upoštevati emisijske norme pri uporabljeni mehanizaciji in transportnih sredstvih,
  - uporabljati tehnično brezhibne mehanizacije in transportnih sredstev,
  - izvajanje rednega vzdrževanja in čiščenja cest, posebno v poletnih mesecih (zmanjševanje/preprečevanje prašenja),
  - preprečevati je treba emisije prahu iz začasnih (manjših) deponij gradbenih odpadkov,
  - s koles kamionov naj se pri izhodu iz gradbišča odstrani blato ali prašni delci, sipki tovari se pri transportu po javnih prometnih površinah prekrivajo,
  - med gradnjo objekta in urejanjem območja je treba zagotoviti čim manjše emisije v zrak iz delovnih strojev in emisije zaradi prašenja,
  - zagotoviti, da morajo biti vsi viri izpustov v zrak (ogrevanje, prezračevanje) opremljeni z ustreznimi filtri, v skladu z zakonskimi zahtevami,
  - zagotoviti redno vzdrževanje ogrevalnih naprav,
  - preprečevati emisije prahu iz skladiščnih prostorov objektov.
- (3) Transport zemeljskih izkopov ter gradbenih materialov ne sme potekati skozi sosednja naseljena območja po ulicah:
- V borovju, Lahova, Babnikova, Cesta k Tamu.
- Uporabljati se morajo sledeče ceste:
- Perhavčeva za izhod na Ptujsko ali Tržaško cesto
  - cesta pod koridorjem 110 KV za izhod na Ptujsko cesto.

#### 45. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN se opredeli s IV. stopnjo varovanja pred hrupom.
- (2) Na meji med II. in IV. stopnjo varstva pred hrupom mora biti območje, ki obkroža IV. stopnjo hrupa, širok vsaj 250 m. Med II. in III. ter III. in IV. stopnjo pa mora biti varovalni pas širok vsaj 150 m. Varovalni pas mora biti zasajen z vsaj 100 m širokim protihrupnim vegetacijskim pasom. Kolikor 100 m protihrupnega vegetacijskega pasu ni mogoče zagotoviti, se posamezno območje pred hrupom varuje s protihrupno zaščito – zid ali ograja. Višina in tip protihrupne ograje se določi z meritvami. Protihrupne ograje se ustrezno ozeleni.
- (3) Ukrepe za zmanjševanje hrupa posameznih virov, ki presegajo kritične in mejne dnevne in nočne vrednosti hrupa in so vezani na posamezni objekt oziroma dejavnost izvaja lastnik objekta oziroma povzročitelj.
- (4) V primeru, ko je nivo hrupa v okolju že dosegel ali presega dovoljeno raven, je umestitev novih hrupnejših dejavnosti dopustna le, če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oziroma zaščito zmanjšati vpliv zunanega hrupa tako, da v prostorih ne presega dovoljene ravni, oziroma če je moč s smiselnimi protihrupnimi ukrepi oziroma zaščito

zmanjšati vpliv vira hrupa in/ali znižati splošno raven hrupa v območju tako, da ne bodo presežene mejne ravni hrupa za območje.

- (5) Vsi objekti in vsi prostori, znotraj katerih bodo nameščeni hrupnejši stroji, naj se protihrupno izolirajo.
- (6) Vse naprave, ki so vir hrupa, morajo imeti ustrezne certifikate.
- (7) Pri izvajanju del znotraj območja PPCT naj se upravljajo brezhibni in predpisom ustrezni delovni stroji in naprave. Vsi stroji in oprema morajo biti ustrezno tehnično opremljeni za zmanjševanje hrupa ter redno vzdrževani in nadzorovani. Stroji, ki so bili dani v promet ali uporabo, morajo biti označeni z vidno in trajno oznako CE o skladnosti in zajamčeno ravnjo zvočne moči ter opremljeni z ES izjavo o skladnosti.
- (8) Na območju PPCT se izvaja občasni monitoring hrupa. Občasne meritve se izvajajo tudi na PCE, ki poteka skozi območje OPPN.

#### 46. člen

##### (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

- (1) Na območju OPPN se vsi elektroenergetski vodi izvajajo v podzemni varianti. Vsi obstoječi srednje napetostni in nizko napetostni vodi se s prenovo prav tako izvedejo v podzemni varianti.
- (2) Ostali viri elektromagnetnega sevanja se izvedejo skladno s predpisi in na način, da z njihovim obratovanjem ne bodo presežene dovoljenje mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja.

#### 47. člen

##### (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

- (1) Pri osvetljevanju objektov in ureditvi javne razsvetljave je treba upoštevati veljavne predpise s področja varstva pred svetlobnim onesnaževanjem. Novi objekti in ureditve se izvajajo na način, da se zmanjšuje emisija svetlobe v okolje. V ta namen se uporabljajo ustrezna varčna svetila.
- (2) Trajni svetlobni viri oziroma osvetljevanje čez celotno nočno obdobje se odsvetuje.
- (3) Prepovedana je trajna uporaba vsakršnih svetlobnih snopov v smeri proti nebu ter površinam, ki bi lahko svetlobo odbijale proti nebu.
- (4) Določi se režim uporabe javne razsvetljave na območju OPPN.

#### 48. člen

##### (ohranjanje narave)

Ukrepi za ohranjanje narave in varstvo naravnih vrednot niso predvideni, saj na območju ni vrednot, za katere bi bilo treba predvideti omilitvene ukrepe. Pri ohranjanju okolja se upošteva veljavna zakonodaja.

#### 49. člen

##### (varovanje zdravja ljudi)

- (1) Pri umeščanju in gradnji stavb ter spremljevalnih objektov v funkciji stavbe se upoštevajo predpisani standardi, ki zagotavljajo ustrezne sanitarno-zdravstvene razmere v

objektu. V objektu se morajo skladno z veljavnimi predpisi zagotoviti ustrezni delovni prostori, ustrezne delovne razmere ter varni in za zdravje neškodljivi pogoji dela.

- (2) Vsi objekti morajo biti načrtovani tako, da omogočajo hitro intervencijo v primeru delovnih nesreč.

## VI. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI,

#### 50. člen

##### (zaščita in reševanje)

- (1) Med obstoječimi in novimi objekti se s tem odlokom zagotovijo ustrezno odmiki, ki omogočajo evakuacijo in morebitno intervencijo. Intervencijske poti in prostor za intervencijo ne sme biti oviran. Intervencijske poti so primerno utrjene za intervencijska vozila.
- (2) V proizvodni coni se skladno z veljavno zakonodajo in predpisi zagotovijo tudi zbirna mesta.
- (3) Za primere požarov, nesreč in drugih izjemnih dogodkov se na območju PPCT predvidi umestitev heliporta. Heliport se lahko umesti na streho javnega objekta ali na eno izmed stavbnih zemljišč v neposredni bližini PCE.
- (4) Dopustne so vse ureditve, ki odpravljajo posledice naravnih katastrof in vojn ter zagotavljajo večjo varnost ljudi in premoženja.
- (5) Na ureditvenih območjih mest in drugih naseljih z več kot 10000 prebivalci se v objektih, določenih s predpisi, gradijo zaklonišča osnovne zaščite.
- (6) V vseh novih objektih se načrtuje ojačitev prve plošče.

#### 51. člen

##### (varstvo pred potresom)

- (1) Pri načrtovanju in gradnji novih objektov ter pri dozidavah, nadzidavah in rekonstrukcijah stavb in z njimi povezanih ureditev je treba upoštevati določila pravilnikov o dimenzi-oniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih.
- (2) Pri načrtovanju se upošteva projektni pospešek 0,100 g.

#### 52. člen

##### (varstvo pred poplavami in delovanjem visokih voda)

- (1) Obravnavano območje leži izven območij visoke podtalnice ter izven ogroženih območij erozivnosti in plazovitosti.
- (2) Območje ni poplavno ogroženo zato posebni ukrepi za varstvo pred poplavami niso predvideni. Za preprečevanje morebitnega vdora podtalne vode, se načrtovane objekte umešča v prostor na ustrezno koto terena. Skrajna točka kote kleti oziroma temeljev se določi 2,0 m nad najvišjo izmerjeno koto višine podtalnice.

#### 53. člen

##### (varstvo pred drugimi nesrečami)

- (1) Vse stavbe in vsi objekti se načrtujejo na način, da se pri izvajanju dejavnosti ne dogajajo delovne in druge nesreče. Varnost pri delu in preprečevanje nesreč zagotavlja lastnik objekta skladno z veljavnimi predpisi.

- (2) Za primer dogodkov, kot je npr. razlitje oz. onesnaženje površine tal z naftnimi derivati (z gorivom ali oljem iz gradbenih strojev ali transportnih vozil) ali z neznanimi tekočinami, mora biti pripravljen poslovnik (pravilnik, načrt ravnanja) za takojšnje ukrepanje. V poslovniku morajo biti določene pooblaščen osebe, ki so odgovorne za organizacijo intervencije 24 ur na dan (v intervencijsko enoto mora biti vključen tudi hidrogeolog).
- (3) V primeru razlitja naftnih derivatov je treba onesnaženje takoj omejiti, kontaminirano zemljinu odstraniti in jo neškodljivo deponirati, obenem pa je treba takoj oz. čim prej izdelati analizo onesnaženega materiala in oceno odpadka s strani pooblaščen inštitucije. Na osnovi analize materiala je treba kontaminirano zemljinu predati v nadaljnjo oskrbo za to dejavnost registriranemu zbiralcu, ki je evidentiran pri ARSO kot zbiralec teh odpadkov. Vse tovrstne dogodke je treba vpisati v gradbeni dnevnik. Vodja gradbišča oz. druga pooblaščen oseba mora o tovrstnih dogodkih takoj obvestiti pristojne službe (najbližjo policijo, center za obveščanje, gasilce, upravljavec vodovoda, inšpekcijske službe). Pristojne službe po potrebi odredijo ogled mesta razlitja, na osnovi tega pa se po potrebi sprejme dodatne ukrepe za sanacijo onesnaženja (odvzem vzorcev vode iz piezometrov, dodaten izkop onesnaženega materiala ipd.).
- (4) Izvajalec gradbenih del mora zagotoviti ustrezna absorpcijska sredstva za omejitvev in zajem naftnih derivatov (ali drugih kemikalij), ki morajo biti uskladiščena na območju gradbišča; ta sredstva naj bodo takoj dostopna.
- (5) Območje OPPN PPCT se nahaja znotraj priletno-vzletnih ravnin letališča Edvarda Rusjana Maribor. Ravnine s priletno-vzletnim koridorjem predstavljajo omejitvev, zato je treba za vse posega znotraj območja nadzorovane rabe letališča dobiti tudi soglasje pristojne službe.
- (6) Na območju nadzorovane rabe letališča je prepovedano izvajati dejavnosti, ki lahko vplivale na varnost zračnega prometa. Prepovedana je uporaba luči in svetlobnih naprav z usmerjenim snopom svetlobe. V nočnem času je prav tako prepovedana uporaba svetil, ki presegajo predpisano jakost osvetlitve. Na strehah objektov ter na območju OPPN PPCT je prepovedana postavitvev objektov, ki bi reflektirali svetlobo.
- (5) Interno hidrantno omrežje se pod pogoji upravljavca detajlno obdela v projektni dokumentaciji.
- (6) Pri objektih z zazidano površino med 600 m<sup>2</sup> in 6000 m<sup>2</sup> in razmerjem dolžine in širine najmanj 1:3, mora biti zagotovljen dovoz do najmanj ene strani objekta in najmanj ena delovna površina za intervencijo. Pri objektih z zazidano površino nad 6000 m<sup>2</sup> mora biti zagotovljen dovoz do najmanj dveh strani objekta, za intervencijo pa najmanj dve delovni površini, ki morata biti urejeni ob različnih straneh objekta.
- (7) Smeri evakuacijskih poti za ljudi iz objektov, za intervencijske poti in dovoze do objektov ter predpisane postavltvene površine določi projektant v projektni dokumentaciji po standardu SIST DIN 14090 za vsako posamezno stavbo posebej.
- (8) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »Zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »Študija požarne varnosti«. Za določitev požarno manj zahtevnih in zahtevnih objektov se upošteva veljavna zakonodaja.

## VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE, OBVEZNOSTI

### INVESTITORJEV IN DOPUSTNA ODSTOPANJA

#### 55. člen (etapnost gradnje)

- (1) Na območju OPPN PPCT se gradnja objektov in pripadajoče GJI izvaja skladno s sprejetim programom opremljanja zemljišč za ta OPPN.
- (2) Etapnost gradnje je možna, kadar gre za urejanje funkcionalno zaokrožene celote, pri kateri je možno povezovanje na že zgrajeno omrežje GJI.
- (3) Kadar tako omogoča ta odlok, se lahko v času do dokončne izgradnje infrastrukture, pri pridobivanju dovoljenja za gradnjo stavbe ali gradbeno-inženirskega objekta, izvedejo tudi začasne rešitve, vendar le za prehodno obdobje oziroma za čas do dokončne izgradnje omrežja GJI.
- (4) Do dokončne ureditve GJI ter odkupa zemljišč s strani potencialnih novih investitorjev se lahko zemljišča in obstoječi stanovanjski objekti (stavbe) posameznih lamel znotraj načrtovanih posameznih ureditev karejev še naprej uporablja na enak način, vendar brez njihovega povečevanja kapacitet.
- (5) Na obstoječih stanovanjskih objektih so dopustna zgolj redna investicijska in vzdrževalna dela, saj so vsi stanovanjski objekti predvideni za odstranitev. Redna investicijska dela za lastne potrebe se lahko izvajajo le na način, da se z deli ne povečuje vrednost nepremičnine – stavbe, objekta ali zemljišča.

#### 56. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- V primeru etapnosti gradnje mora investitor zagotoviti:
- ustrezno zavarovanje gradbišča na način, da z gradnjo ne bodo ogroženi sosednji objekti,

#### 54. člen (varstvo pred požarom)

- (1) Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati ukrepe varstva pred požarom, ki bodo zagotavljali potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve med objekti za preprečevanje širjenja požara. Varstvo pred požarom mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.
- (2) Na območju OPPN se načrtuje novo hidrantno omrežje. Za gašenje požara se načrtujejo nadzemni hidranti, do katerih se omogoči dovoz urgentnim vozilom po označeni in utrjeni urgentni poti. Lokacije hidrantov se načrtuje izven voznih površin in se na območju OPPN razporedijo enakomerno na medsebojni oddaljenosti cca 80 m.
- (3) Ustrezno dimenzioniranje rezervoarjev za požarno vodo se izvede na podlagi požarnega elaborata za načrtovane stavbe, ko so znana natančne potrebe po vodi.
- (4) Voda za zagotovitev požarne vode se uporabi iz obstoječega vodovodnega omrežja, v kolikor le to ustreza.



- okolju neškodljivo gradnjo,
- nemoten potek motornega in peš prometa ob obstoječem omrežju cest,
- nemoten dostop do kmetijskih površin,
- nemoteno oskrbo z vodo, električno energijo in toploto ter nemoteno odvajanje padavinske in komunalne odpadne vode.

#### 57. člen

##### (dopustna odstopanja)

- (1) Odstopanja od predvidenih rešitev načrtovane GJI so dopustna v smislu tehničnih rešitev, če se pri podrobnejšem projektiranju GJI zaradi spremenjenih geoloških, geomehanskih, hidroloških, gradbeno-tehničnih in prometno-varnostnih zahtev oblikujejo drugačne tehnične rešitve. Odstopanja od načrtovane GJI so možne tudi v primeru, če se zaradi napredka tehnologije ponudijo boljše, racionalnejše in ekonomsko sprejemljivejše rešitve. Za vse nove rešitve je potrebno pridobiti soglasja upravljavcev GJI.
- (2) Odstopanja od posameznih načrtovanih ureditev so možna le, če konceptualno in vsebinsko ne spreminjajo ostalih, s tem odlokom načrtovanih ureditev in se z novo zasnovo ne ruši nadaljnje izvajanje zasnovanega koncepta OPPN PPCT.
- (3) Skladno s tem odlokom so dopustne spremembe poteka dostopnih cest. Skladno z njimi je dopustna tudi korekcija parcelacije.
- (4) Odstopanja glede lege, odmikov, velikosti ter arhitekturnega oblikovanja objektov niso dopustna oziroma so določene izjeme.
- (5) V že izgrajenem delu PPCT so možna odstopanja glede lege, odmikov, velikosti in oblikovanja objektov ter deleža zelenih površin, v kolikor zaradi obstoječega stanja novih ureditev ni mogoče v celoti načrtovati v skladu z določili tega odloka.
- (6) Dopustno je odstopanje višinske kote pritličja objektov, ki je glede na določila odloka je  $\pm 0,50$  m.
- (7) S tem odlokom so dopustna tudi manjša odstopanja od načrtovanih zakoličbenih točk pri opredelitvi območja OPPN, karejev in infrastrukturnih koridorjev.
- (8) Odstopanja, ki predstavljajo spremembo načrtovanega infrastrukturnega koridorja ali spremembo načrtovane delitve lamel znotraj karejev so dovoljena, v kolikor se s strokovnimi podlagami preveri, ali želeno odstopanje ne moti nadaljnjo realizacijo OPPN. Strokovne podlage potrди župan. Po potrditvi se strokovne podlage vložijo kot dopolnitev prostorske dokumentacije tega OPPN.

## VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 58. člen

##### (prenehanje veljavnosti prostorskih aktov)

Z dnem uveljavitve tega preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu za proizvodno cono Te 5 - Tezno (MUV, št. 16/02, 17/08, 21/13, 24/13, 4/14, 8/15, 12/15, 1/16, 17/16) .

#### 59. člen

##### (dokončanje in izvajanje upravnih postopkov)

Postopki pričeti pred veljavnostjo tega odloka se končajo po doslej veljavnem prostorskem aktu ali po novem odloku, v kolikor so določila tega odloka za stranko ugodnejša.

#### 60. člen

##### (vpogled v OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled na Mestni občini Maribor - na Uradu za komunalo, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Tezno in deloma na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si) .

#### 61. člen

##### (veljavnost)

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

Številka: 35005 – 27/2013 0301 04      Župan mestne občine Maribor  
Datum: 6. septembra 2017                      dr. Andrej Fištravec