investitor:
WEPRO INVEST d.o.o.
Slomškov trg 18
2000 Maribor

objekt:
BLOKI POBREŽJE MARIBOR

vrsta projektne dokumentacije:
DGD – dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja

št. projekta: **17299**
datum: **marec 2026**

podjetje za inženiring, geodezijo, urbanizem in projektiranje
Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica, Slovenija

tel.: +386 (0)5 338 0000 fax: +386 (0)5 302 3360
e-mail: info@projekt.si

KAZALO VSEBINE

	Kazalo vsebine
Priloga 1A	Naslovna stran projektne dokumentacije
Priloga 1B	Podatki o strokovnjakih, udeleženih pri projektiranju
Priloga 2A	Izjava projektanta načrta in vodje projekta v DGD
Priloga 4A	Splošni podatki o gradnji
Priloga 4B	Podatki o objektih
Priloga 4C	Podatki o zemljiščih za gradnjo
	Priloge
	Tehnično poročilo
	Sodelavci
	Grafični prikazi

PRILOGE

KAZALO VSEBINE

KAZALO VSEBINE

PRILOGE ... **3**

KAZALO VSEBINE ... **4**

Kazalo vsebine ... ***4***

TEHNIČNO POROČILO ... **5**

1. OPIS OBJEKTA IN NJEGOVIH ZNAČILNOSTI ... ***5***

1.1. SPLOŠNO ... 5

1.2. VELJAVEN PROSTORSKI AKT ... 5

1.3. PROMETNA in ZUNANJA UREDITEV ... 5

1.4. ARHITEKTURNA ZASNOVA IN OBLIKOVANJE ... 6

1.5. PROGRAMSKA ZASNOVA ... 8

1.6. GRADBENE KONSTRUKCIJE ... 8

1.7. STROJNE INSTALACIJE ... 9

1.8. ELEKTRO INSTALACIJE ... 10

1.9. IZRAČUN POVRŠIN PO STANDARDU SIST ISO 9836 ... 13

1.10. IZPOLNJEVANJE BISTVENIH ZAHTEV ... 14

2. OPIS SKLADNOSTI OBJEKTA S PROSTORSKIM AKTOM ... ***16***

3. OPIS VPLIVOV GRADNJE NA NEPOSREDNO OKOLICO ... ***31***

4. OPIS VPLIVOV OBJEKTA NA MEHANSKO ODPORNOST IN STABILNOST SOSEDNJIH OBJEKTOV TER ZEMLJIŠČ IN NA VARSTVO PRED POŽAROM ... ***33***

5. OPIS PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO ... ***35***

5.1. električno OMREŽJE ... 35

5.2. VODOVODNO OMREŽJE ... 35

5.3. FEKALNA KANALIZACIJA ... 35

5.4. METEORNA KANALIZACIJA ... 36

5.5. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE ... 36

5.6. DOSTOP ... 36

5.7. KOMUNALNI ODPADKI ... 36

5.8. PLIN ... 37

6. OPIS ZAŠČITE IN PRESTAVITEV INFRASTRUKTURNIH VODOV ... ***38***

7. OPIS PRIKLJUČEVANJA NA INFRASTRUKTURO ZA GASILNO VODO in GRADNJE OBJEKTOV ZA OSKRBO Z GASILNO VODO IN OPIS OBJEKTOV ALI NAPRAV ZA ZAJEM POŽARNE VODE ... ***38***

8. IZSLEDKI PREDHODNIH RAZISKAV ... ***39***

9. DRUGE VSEBINE ... ***39***

10. NAVEDBA NAČRTOV ... ***39***

TEHNIČNO POROČILO

1. OPIS OBJEKTA IN NJEGOVIH ZNAČILNOSTI

1.1. SPLOŠNO

Obravnavano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor, v njegovem vzhodnem delu, na desnem bregu reke Drave in je del južne mestne četrti Pobrežje.

Območje nameravane gradnje obsega parcele s parcelnimi številkami 972/4, 973/1, 1252/1, 1253/1, 1254/1, 1255/2, 2099/1 in 2101/1, vse k.o. 681 Pobrežje. Na obravnavanih parcelah ni obstoječih objektov.

V naravi predstavljajo obravnavane parcele razmeroma raven teren, mnogokotne oblike, ki meji: na jugu na Istrsko ulico, na severu na Cesto Osvobodilne fronte, na vzhodu na Tolstojevo ulico, na

zahodu pa na stanovanjske in proste površine ob Cesti XIV. divizije.

Na obravnavanem območju je predvidena izgradnja treh večstanovanjskih stolpičev, skupne podzemne garaže, ureditev okolice objekta in izvedbo infrastrukture, ki bo služila namenu novogradnje. Priključke objekta na GJI se izvede na novo, skladno z zahtevami posameznih upravljalcev.

1.2. VELJAVEN PROSTORSKI AKT

Na območju gradnje je veljaven prostorski akt Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor ter Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje severno od Istrske ulice v Mestni občini Maribor.

Enota urejanja prostora (EUP): **Po5-S**

Osnovna namenska raba: **stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja**

Podrobnejša namenska raba: **površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, zelene površine**

1.3. PROMETNA IN ZUNANJA UREDITEV

Med stolpiči se bodo uredile proste in zelene površine. Ureditev le-teh izhaja iz funkcionalno-oblikovalske razporeditve stolpičev. Proste in zelene površine se uredijo z mrežo poti in zasaditvijo različnih rastlinskih vrst. Glavna pešpot po območju se oblikuje v smeri sever-jug. V zahodnem in osrednjem delu se uredijo parkovne površine, otroška igrišča in rekreacijske površine za celotno območje ter del namenjen vrtičkom. S takšnim konceptom razporeditve prostih in zelenih površin se območju omogoči rekreacijo na zunanjih površinah in dobro povezanost stolpičev z zunanjim okoljem.

Prometne površine znotraj območja niso predvidene, razen za intervencijski dostop gasilcev. Parkirišča za avtomobile za stanovalce bodo zagotovljena v podzemni garaži skladno z zahtevami

OPPN (1,5 PM/ stanovanjsko enoto), prav tako parkirna mesta za kolesa (2 PMk/ stanovanjsko enoto). Parkirna mesta za kolesa se nahajajo v kletnih etažah, deloma bodo zagotovljena v sklopu posamezne shrambe stanovanjske enote (približno polovica), deloma pa v skupnih kolesarnicah (druga polovica).

Uvoz v garažo se bo nahajal na severozahodnem delu parcele iz novega podaljška Ceste Osvobodilne fronte. To bo tudi edini uvoz na parcelo. Nov priključek (širine 6m, zavijalni radij 5m) bo pravokoten na os občinske ceste in označen z ustrezno signalizacijo.

Parkirišča za avtomobile za obiskovalce bodo zagotovljena ob podaljšku Ceste Osvobodilne fronte, deloma tudi za gibalno ovirane osebe.

Parkirišča za kolesa za obiskovalce bodo zagotovljena v treh kolesarnicah ob posameznem stolpiču, ki se nahajajo v bližini posameznega vhoda.

1.4. ARHITEKTURNA ZASNOVA IN OBLIKOVANJE

Novozgrajen objekt bo namenjen stanovanjski rabi. Objekt bo volumensko sestavljen iz treh stolpičev različne etažnosti, pod katerimi se bo nahajala skupna garaža v dveh etažah.

Trije predvideni stanovanjski stolpiči bodo razporejeni na obravnavanem območju skladno z zasnovo v sklopu OPPN, kjer je postavitev stolpičev določena z gradbenimi mejami.

Blok 1: Prvi stolpič se bo nahajal na severozahodnem delu in nadaljeval linijo obstoječih objektov severozahodno od obravnavanega območja. Njegove maksimalne dimenzije (stik z zemljiščem) bodo **28,1 m x 21,3 m, etažnost pa 2K+P+6**. Vhod bo na vzhodni strani.

Blok 2: Drugi stolpič se bo nahajal na vzhodnem delu območja, njegove maksimalne dimenzije bodo prav tako **28,1 m x 21,3 m, etažnost pa 2K+P+6.** Vhod bo na severni strani.

Blok 3: Tretji stolpič se bo nahajal na južnem delu območja, njegove maksimalne dimenzije bodo **23,6 m x 25,0 m, etažnost pa 2K+P+3**. Vhod bo na vzhodni strani.

Pod njimi se bo nahajala skupna garaža, ki bo služila vsem trem stolpičem. Predvidena je garaža v dveh etažah. Uvoz v podzemno garažo bo predviden s podaljška Ceste Osvobodilne fronte. Uvozna rampa bo umeščena na severozahodnem delu območja, v izteku Ceste Osvobodilne fronte. Prav tako so s Ceste Osvobodilne fronte predvideni tudi dostopi za pešce in kolesarje. Na obravnavanem območju se bo ohranila os prehodnosti prostora, ki bo povezovala Cesto Osvobodilne fronte z Istrsko ulico. Vhodi v posamezne stolpiče bodo organizirani iz osrednjega dela območja. Skupno je v treh stolpičih načrtovano **137 stanovanj, s skupno 309 predvidenimi ležišči**, za posamezno stanovanje se bo v podzemni garaži zagotovilo zadostno število parkirnih mest za avtomobile in kolesa ter shrambe.

Skladno z zahtevami OPPN in predvidenim številom stanovanj, je potrebno zagotoviti:

- 206 PM za avtomobile (1,5 PM/ stanovanjsko enoto= 137*1,5= 205,5),
- 274 PMk za kolesa (2 PMk/ stanovanjsko enoto= 137*2= 274) ,
- 10 PM za enosledna vozila (5% od 206=10,3),
- 21 PM za avtomobile za obiskovalce (10% od 206=20,6)
- 27 PMk za kolesa za obiskovalce (1PMk/ 5 stanovanjskih enot= 137/ 5= 27,4)
- 7 PM z napravo za napajanje električnih vozil (za vsakih 30 PM= 1PM, 206/ 30 =6,87)

Predvidenih pa je:

- **215 PM za avtomobile** v garaži objekta, od tega 16 PM za gibalno ovirane
- **290 PMk za kolesa** v garaži objekta,
- **12 PMm za enosledna vozila** v garaži objekta,
- **21 PM za avtomobile za obiskovalce**, parkirna mesta so predvidena izven gradbene parcele, ob podaljšku Ceste osvobodilne fronte. Od tega 18 klasičnih PM in 3 PM namenjena gibalno oviranim.
- **30 PMk za kolesa za obiskovalce**, PMk se zagotovi v 3 kolesarnicah ob vhodnih v stolpiče
- **7 PM z napravo za napajanje električnih vozil**, polnilnice so predvidene izven gradbene parcele, ob podaljšku Ceste osvobodilne fronte.

	št. etaž	stan/ etažo	število stanovanj	ležišč/ etažo	št. ležišč	št. PM	št. PMk
faktor						1,5	2
blok 1							
pritličje	1	7	7	16	16	10,5	14
tipična etaža	6	8	48	18	108	72	96
			55		**124**	**82,5**	**110**
blok 2							
pritličje	1	7	7	18	18	10,5	14
tipična etaža	6	8	48	18	108	72	96
			55		**126**	**82,5**	**110**
blok 3							
pritličje	1	6	6	14	14	9	12
tipična etaža	3	7	21	15	45	31,5	42
			27		**59**	**40,5**	**54**
SKUPAJ			**137**		**309**	**205,5**	**274**

Shrambe se večji del nahajajo ob stopniščnih jedrih v obeh kletnih etažah, deloma pa se nahajajo tudi ob stopniščnih jedrih v ostalih etažah (objekt 3) ter neposredno ob parkirnih mestih (objekt 3). Shrambe so ustrezno povečane (iz zahtevanih min 3,00 m2 na 4,00-6,00 m2), tako da se v posamezni shrambi lahko nahaja tudi 1 parkirno mesto za kolo.

Fasada vseh stolpičev bo klasična kontaktna, v svetlem odtenku. Horizontalno bo barvno segmentirana. Balkoni na fasadah bodo v drugem materialu in v poudarjeni barvi.

Vsi stolpiči bodo imeli ravno ozelenjeno streho z minimalnim naklonom. Postavitev elementov fotovoltaične elektrarne na streho objekta ni predvidena, saj skladno z Zakonom o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije (ZUNPEOVE, Uradni list RS, št. 78/23, 95/24 in 77/25) in Uredbo o podrobnejših pravilih urejanja prostora za umeščanje fotonapetostnih naprav in sprejemnikov sončne energije (Uradni list RS, št. 27/24) ter Zakonom o spodbujanju rabe obnovljivih virov energije (ZSROVE-1, Uradni list RS, št. 112/25) ni potrebna namestitev naprav za sončno energijo. Skladno s 5. odstavkom 84.člena ZSROVE-1 je namreč na novih stanovanjskih stavbah obvezna namestitev naprave za sončno energijo, vendar se skladno z 4.odstavkom 124.člena obvezna namestitev naprav za sončno energijo na vseh novih stanovanjskih stavbah iz petega odstavka 84.člena začne uporabljati 31.decembra 2029.

1.5. PROGRAMSKA ZASNOVA

Glavnino stolpičev bodo predstavljala stanovanja. Predvidenih je med 6 in 8 stanovanj na etažo. Poleg stanovanj se bodo v vsaki etaži nahajale še komunikacije in tehnična prostora namenjena strojnim in elektro inštalacijam. V kletnih etažah se bodo nahajala parkirišča za avtomobile in motorna kolesa, kolesarnice, shrambe ter servisni in tehnični prostori. Glavno povezavo med vsemi etažami bo predstavljalo jedro s stopniščem in dvigali.

1.6. GRADBENE KONSTRUKCIJE

Glavna nosilna konstrukcija objekta bo izvedena iz armiranega betona – zasnovan bo iz armiranobetonskih konstrukcijskih sklopov. Uporabljeni bodo klasični betoni kvalitete C25/30 in C30/37, jeklo S355J2 ter armaturno jeklo B500B.

Konstrukcija bo zasnovana z upoštevanjem vseh v Sloveniji veljavnih predpisov, med njimi tehnični standardi Evrokodi 1990-1998. Upoštevana je potresna obremenitev s projektnim pospeškom ag=0,225g in povratno dobo 475 let.

Temeljenje objekta se izvede na temeljni plošči, ki bo dimenzionirana skladno z ugotovitvami geomehanskega poročila.

Podzemni garažni del objekta se izvede klasično z armiranobetonskimi obodnimi stenami debelin 25-30 cm ter notranjimi AB slopi in stenami povezovalnih jaškov debeline 20-25 cm. Raster slopov sledi razporeditvi parkirnih prostorov ter se v največji možni meri pokriva z glavnimi nosilnimi vertikalnimi elementi nadzemnih delov objekta.

Nadzemni deli objekta se izvedejo kot skelet z AB stebri/ slopi ter armiranobetonskimi jedri s stenami debeline 20-25 cm. Obodne stene stolpičev bodo zidane.

Konstrukcija stopniščnih ram in podestov bo izvedena iz armiranega betona.

Medetažne plošče so prav tako armiranobetonske izvedbe. Etažna plošča nad kletjo je zaradi večjih razponov večje dimenzije d=35 cm, ostale medetažne plošče pa manjše dimenzije d= 20 cm. Strešne plošče bodo prav tako armiranobetonske, dimenzije d=20cm.

Balkoni bodo prefabricirani, predvidena je kovinska konstrukcija.

1.7. STROJNE INSTALACIJE

Vodovod

Na obravnavanem območju ni vodovodnega omrežja, priključitev objekta je predvidena v neposredni bližini, v Cesti Osvobodilne fronte. Predviden objekt se naveže na javno vodovodno omrežje v skladu s smernicami upravljavca in pogoji. Predvideno mesto priključitve bo v Cesti Osvobodilne fronte, na parc. št. 1270/9, k.o. 681 Pobrežje.

Na JV robu območja se izvede prestavitev vodovodnega cevovoda LŽ DN 250 vsled izgradnje podzemne garaže. Z novim vodovodnim cevovodom DN 100 se v zanko-hidrantni vod povežeta obstoječi vodovodni cevovod v Cesti osvobodilne fronte in Istrski ulici. Na novi javni veji vodovoda se predvidi dodaten hidrant.

Stolpiči se preko individualnih vodovodnih priključkov ustrezne dimenzije in kombiniranih obračunskih vodomerov min. DN 50/20 priključijo na vodovodno omrežje in v dostopnih vodomernih prostorih se za vsako samostojno stanovanjsko enoto vgradijo volumetrični obračunski vodomeri ter izvede daljinsko odčitavanje. V objektu 1 in objektu 2 s 7 nadzemnimi etažami se vgradi naprava za dvig tlaka.

Kanalizacija

Na obravnavanem območju ni obstoječega kanalizacijskega omrežja. Obstoječe kanalizacijsko omrežje poteka v neposredni bližini, v Cesti Osvobodilne fronte. Za odvodnjavanje odpadnih vod z območja se zgradi ločen sistem kanalizacijskega omrežja z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje v Cesti Osvobodilne fronte, preko novega priključka, na parc. št. 1270/9, k.o. 681 Pobrežje. Končna dispozicija odpadnih vod je na centralni čistilni napravi. Izvede se ločen razvod do posameznega stolpiča. Notranji razvodi interne kanalizacije se predvidijo s sistemom cevi v nizkošumni izvedbi.

Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz streh, parkirišč, ceste) se bo prioritetno ponikalo, uporabi se sistem ponikanja padavinskih vod v zahodnem delu območja v skladu s smernicami in pogoji upravljavca.
Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin se bo uredilo v skladu z 92. členom Zakona o vodah, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih

voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki).
V podzemni garaži se izvede odvodnja odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri in preko ustreznega črpališča, v javno kanalizacijo.

Ogrevanje in hlajenje
Skladno z lokalnim energetskim konceptom je območje predvideno za oskrbo z zemeljskim plinom, ki se nahaja v Cesti Osvobodilne fronte (upravljavec Plinarna Maribor d.o.o.). Oskrba območja z zemeljskim plinom se zagotovi z dograditvijo povezovalnega distribucijskega omrežja z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje v Cesti Osvobodilne fronte. Nov priključek je predviden na parc. št. 1270/9, k.o. 681 Pobrežje. Izvedlo se bo ustrezno dimenzionirane razvode do posameznih objektov in ustrezne priključne vode za vsak posamezen objekt, kar izvede Plinarna Maribor d.o.o. na stroške investitorja.

Priprava ogrevne in hladilne vode se predvidi centralno za vse sklope. Naprave za pripravo in transport ogrevne in hladilne vode se umestijo v centralno toplotno postajo, locirano v kleti objekta. Za pripravo ogrevne in hladilne vode se predvidi vgradnja reverzibilnih toplotnih črpalk zrak/ voda.
Za posamezno stanovanje se predvidi toplotne postaje, dostopne iz skupnih hodnikov v posameznih etažah.

Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne bo prekomerno obremenjevalo najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori. Primerna lokacija je severna ali zahodna stran objekta.

Prezračevanje
V stanovanjih je predvideno mehansko prezračevanje sanitarnih prostorov. Prezračevanje garaže bo izvedeno prisilno s prezračevalnimi napravami in ventilatorji.

1.8. ELEKTRO INSTALACIJE

Električni priključek
V območju urejanja ni elektroenergetskih vodov. Za napajanje predvidenih objektov bo potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo (TP) ustreznega tipa in moči. Detajlni pogoji priključevanja ter končna tehnična rešitev se opredeli v elektroenergetskem soglasju in izvedbeni projektni dokumentaciji.
V skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami – Ureditev EE omrežja na območju OPPN za območje severno od Istrske ulice v Mestni občini Maribor je na območju predvidena:

- izgradnja predvidene transformatorske postaje, montažne betonske TP 10(20)/0,4 kV, tip TPR-E1v, 2x1000 kVA,
- izgradnja predvidenega KB 10(20) kV in vzporedna položitev cevi za potrebe optike od predvidene TP 10(20)/0,4 Kv do TP 10/0,4 kV ŽELEZNIKOVA UL. (t-142),

- izgradnja predvidenega KB 10(20) kV in vzporedna položitev cevi za potrebe optike od predv. TP 10(20)/0,4 Kv do TP 10/0,4 kV ŽELEZNIKOVA VZH. (t-283),
- ureditev napajanja novih odjemalcev na območju OPPN, kjer je potrebno položiti predvidene KB 0,4 kV in jih vključiti v predvideno TP 10(20)/0,4 kV.

Iz nove transformatorske postaje se predvidi ločen vod do posameznega stolpiča ter interni razvod po objektu.

Za interno merjenje električne energije novega objekta, se predvidijo ustrezne nadometne priključno merilne omarice, opremljene s tipiziranim merilnim mestom.

Za potrebe izvajanja energetskega managementa, bo potrebno vse izvode nove ter posamezne sklope porabnikov v razvodnem stikalnem bloku (notranja in zunanja razsvetljava, splošna poraba, večji porabniki, cel objekt...) opremiti z ustreznimi tipskimi (Circutor) analizatorji omrežja ter jih priklopiti na telekomunikacijsko omrežje za potrebe daljinskega prenosa podatkov v energetsko SCADA aplikacijo ter energetsko nadzorni informacijski sistem (ENIS).

Meritve električne energije

Meritve električne energije na za investitorja najugodnejši način ter skladno s pogoji Elektro Maribor, opremljenim s tipizirano opremo za merilna mesta.

Nizkonapetostni sestavi

Za posamezen stolpič se predvidi glavni kabelsko razdelilni nizkonapetostni sestav (RKO) iz katerega se predvidi napajanje posameznih stanovanjskih enot in ostalih skupnih sklopov objekta.
Za potrebe internega energetskega managementa, se RKO opremi z ustreznimi tipskimi merilniki električne energije ter jih priklopiti na interno podatkovno omrežje za potrebe daljinskega prenosa podatkov v energetsko SCADA aplikacijo.

Razsvetljava

Predviden bo enovit način vklopa in izklopa razsvetljave z uporabo senzorjev in tipk, glede na različne lokacije in namene uporabe. Ločeno za posamezno stanovanjsko enoto in skupne notranje in zunanje prostore. Varnostna razsvetljava skupnih prostorov mora biti projektirana skladno z zahtevami požarnega elaborata.

Zunanja osvetlitev objekta

Na območju se izvede javna razsvetljava zunanjih površin v okviru javne komunalne infrastrukture. Oprema javne razsvetljave se izvede skladno s standardi in tipizacijo v Mestni občini Maribor ob upoštevanju predpisov s področja svetlobnega onesnaževanja. Za osvetljevanje povoznih, manipulativnih ter funkcionalnih površin so predvidene zunanje stoječe svetilke. Za osvetljevanje vhodov v objekt pa še dodatne manjše svetilke v sklopu objekta.

Splošna in tehnološka moč

Električne inštalacije bodo prilagojene konstrukciji objektov in namembnosti prostorov. Inštalacije v objektih naj se v celoti predvidijo s fino žičnimi kabli ustreznega preseka položenimi delno na kabelske police, delno pa z uvlačenjem v PN zaščitne cevi.
Električne inštalacije za strojne naprave morajo zajemati električne priključke naprav in avtomatiko potrebno za delovanje strojnih sistemov, kot so npr: ogrevanje, hlajenje, prezračevanje itd. Vsa projektirana oprema mora biti glede na prostor vgradnje v ustrezni stopnji IP zaščite.

Strelovodna naprava in zaščita pred učinki prenapetosti

Novo predviden objekt je potrebno opremiti z zunanjim in notranjim sistemom zaščite pred učinki delovanja atmosferskih razelektritev ter stikalnih prenapetosti. Naprava naj bo izdelana v skladu z nivojem zaščite pred strelo, preračunanim na podlagi ocene tveganja in tabele največjih vrednosti gostote strel.

Požarno javljanje

Sistem požarne zaščite bo prilagojen zasnovi objekta. Pri tem bo poglavitna ocena požarne ogroženosti, ki bo izhajala iz zasnove in velikosti objekta. Glede na to bo potrebno projektirati sisteme požarne zaščite.
Novogradnja se opremi s sistemom za avtomatsko odkrivanje in javljanje požara. Požarno javljanje se projektira skladno z načrtom požarne varnosti in veljavnimi predpisi.
Predvidi naj se adresabilna požarna centrala, katera mora biti povezana z dežurnim nadzornim centrom gasilske brigade. V ta namen bo potrebno zagotoviti eno telefonsko linijo. Predvidi naj se sistem za detekcijo požara z ustreznimi javljalniki nameščenimi v vsakem stanovanju in ročni javljalniki nameščenimi na komunikacijah in izhodih. Z izhodnimi vmesniki je potrebno krmiliti morebitno aktivno požarno zaščito.

Telekomunikacijsko omrežje

Na območju obravnave ni telekomunikacijskega omrežja. Priključitev novega objekta na TK omrežje se zagotovi z dograditvijo povezovalnega distribucijskega omrežja z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje v Cesti Osvobodilne fronte. Predviden je priklop na parc. št. 1270/9, k.o. 681 Pobrežje, z ločenim razvodom za posamezen stolpič ter internim razvod po celotnem objektu, skladno s potrebami naročnika in namembnostjo posameznih prostorov.

1.9. IZRAČUN POVRŠIN PO STANDARDU SIST ISO 9836

Max dimenzije objekta na stiku z zemljiščem:
Blok 1: 28,1 m x 21,3 m
Blok 2: 28,1 m x 21,3 m
Blok 3: 25,0 m x 23,6 m

Višinske kote:
2.klet -7,40 m
1.klet -4,10 m
Pritličje ±0,00 m = 262,50 mnv
1.nadstropje +3,00 m
2.nadstropje +6,00 m
3.nadstropje +9,00 m
4.nadstropje +12,00 m
5.nadstropje +15,00 m
6.nadstropje +18,00 m
Najvišja višinska kota (vrh atike) + 22,30 m

Zazidana površina_ 2.213,0 m2
Bruto tlorisna površina vseh stavb_ 19.638,9 m2

Seznam predvidenih prostorov in neto površin:

1.10. IZPOLNJEVANJE BISTVENIH ZAHTEV

1. MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST

Nameravana gradnja je zasnovana tako, da vplivi, ki jim bo objekt izpostavljen, ne bodo povzročili porušitve celotnega ali dela objekta in tudi ne deformacij, večjih od dopustnih ravni, škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

2. VARNOST PRED POŽAROM

Za obravnavane objekte bo v fazi PZI izdelan Načrt požarne varnosti.

Pri načrtovanju bodo upoštevane zahteve Gradbenega zakona in Pravilnika o požarni varnosti v stavbah tako, da bodo izpolnjene bistvene zahteve glede požarne varnosti v stavbah:

1. Širjenje požara na sosednje objekte bo preprečeno z ustreznimi odmiki.
2. Zagotovljena bo nosilnost konstrukcije za določen čas ter širjenje požara po stavbi.
3. Zagotovljene bodo evakuacijske poti z upoštevanjem števila ljudi.
4. Zagotovljene bodo naprave za gašenje (potrebne količine vode za gašenje – vodovodno omrežje; zunanji in notranji hidranti; gasilni aparati)
5. Zagotovljene bodo naprave za odvod dima in toplote in
6. neovirane intervencijske poti za dovoz in dostop gasilcev do objekta.

Obravnavan objekt se bo glede na arhitekturno zasnovo, zahteve po največjih velikostih požarnih sektorjev v skladu s predpisi, velikost specifičnih požarnih obremenitev in način varovanja posameznih prostorov s sistemi aktivne požarne zaščite smiselno razdelil na požarne sektorje.

Ustrezna širina, dolžina, število izhodov, ustrezna požarna odpornost, splošna in varnostna razsvetljava, zaščita pred zadimljenjem, prezračevanje ter enotne, dovolj velike in dobro vidne oznake se bodo v obravnavanem objektu določile glede na predpise.

Število oseb, ki se bodo nahajale v posameznih prostorih v etažah in bodo uporabljale evakuacijske poti in izhode, se določi na osnovi faktorja števila oseb za obljudenost glede na namembnost prostorov.

3. HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA TER ZAŠČITA OKOLJA

Nameravana gradnja je zasnovana tako, da se na najmanjšo možno mero zmanjša oddajanje strupenih plinov, ki jih oddajajo gradbeni material ali deli objekta, prisotnost nevarnih delcev ali plinov v zraku, emisije nevarnega sevanja in zmanjša onesnaženje ali zastrupljanje vode ali zemlje ter preprečuje napačno odvajanje odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, in prisotnost vlage v delih objekta ali na površinah znotraj objekta.

4. VARNOST PRI UPORABI

Predvidena gradnja je zasnovana tako, da pri normalni rabi objekta ne more priti do zdrsa, padca, udarca, opeklin, električnega udara, eksplozije in nezgode zaradi gibanja vozil.

5. ZAŠČITA PRED HRUPOM

Raven hrupa v predvidenem objektu ne bo ogrožala zdravja ljudi. Zagotovljene bodo primerne razmere za delo. Pri tem se upoštevajo zunanji hrup, hrup, ki prihaja iz drugih prostorov, hrup obratovalne opreme in odmevni hrup. Ob predvideni uporabi objekta mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa v okolju ne bodo presežene.

Natančneje bo zaščita pred hrupom obdelana v fazi PZI v Elaboratu zaščite pred hrupom.

6. VARČEVANJE Z ENERGIJO, OHRANJANJE TOPLOTE IN RABA NARAVNIH VIROV

Načrtovan objekt bo zagotavljal učinkovito rabo energije v stavbi, skladno s Tehnično smernico TSG 01-004, 2022 Energijska učinkovitost stavb, katere uporabo določa Gradbeni zakon (Ur.l.RS 199/21). Pri načrtovanju je predvidena ustrezna toplotna zaščita, objekt kot celota pa ne bo presegal dovoljene letne potrebne toplote za ogrevanje in dovoljene letne dovedene energije za svoje delovanje.

Natančneje bo področje obdelano v fazi PZI v Elaboratu učinkovite rabe energije v stavbah.

7. UNIVERZALNA GRADITEV IN UPORABA OBJEKTOV

Predviden objekt omogoča uporabo vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost. Predviden objekt je projektiran tako, da omogoča neoviran vstop do objekta in njegovo uporabo. Dostopi, prehodi, povezovalne poti, vrata in vertikalne povezave (stopnice, klančine, dvigala itd) omogočajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi samostojno uporabo, opremljeni so s potrebno signalizacijo in opremo za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo. Dostop brez grajenih in komunikacijskih ovir je zagotovljen preko ustreznih vhodov.

Predvideni posegi bodo skladni s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18) ter standardom SIST ISO 21542- gradnja stavb- Dostopnost in uporabnost grajenega okolja.

8. TRAJNOSTNA RABA NARAVNIH VIROV

Predviden objekt je projektiran tako, da je raba naravnih virov trajnostna. Po morebitni odstranitvi objekta je v največji možni meri omogočena ponovna uporaba ali možnost recikliranja objekta, njegovih delov in gradbenega materiala. Predviden objekt je projektiran tako, da omogoča čim daljšo življenjsko dobo, uporabljene so okoljsko sprejemljive surovine in sekundarni materiali.

2. OPIS SKLADNOSTI OBJEKTA S PROSTORSKIM AKTOM

Zemljiška parcela št. 972/4, 973/1, 1252/1, 1253/1, 1254/1, 1255/2, 2099/1 in 2101/1 k.o. 681 Pobrežje

Enota urejanja prostora (EUP): **Po5-S**

Osnovna namenska raba: **stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja**

Podrobnejša namenska raba: **površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, zelene površine**

Prostorski akti, ki veljajo na območju gradnje:

Občinski prostorski načrt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor

Izvedbeni prostorski akt:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje severno od Istrske ulice v Mestni občini Maribor (ID 3549)

6.	VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN: _Toc68175447
6.1	Vrste dopustnih dejavnosti (10. člen)
	1) V območju OPPN so dopustne naslednje dejavnosti: - bivanje, - spremljajoče dejavnosti: o dejavnost družbene infrastrukture, o poslovne dejavnosti, o storitvene dejavnosti. 2) Spremljajoče dejavnosti so dopustne le v kolikor dopolnjujejo osnovno namembnost območja.
	Predviden objekt je skladen z vrsto dopustnih dejavnosti, saj gre za objekt, namenjen bivanju. Spremljajoče dejavnosti niso predvidene.
	Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del (9. člen)
	1) V območju OPPN so dopustni naslednji posegi: - gradnja novih objektov, - rekonstrukcija s prizidavo do tlorisnih in višinskih gabaritov v skladu s tekstualnim in grafičnim delom odloka, - sprememba namembnosti v povezavi z 10. členom odloka, - vzdrževanje objektov, - odstranitev objektov in druga pripravljalna dela. 2) Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.
	Predviden poseg je skladen z dopustno vrsto gradnje, saj gre za novogradnjo objekta.
6.2	Vrste dopustnih objektov glede na namen (11. člen)
	1) Vrsta dopustnih objektov izhaja iz dopustnih dejavnosti navedenih v 10. členu. 2) V območju OPPN je načrtovana gradnja stanovanjskih stavb s skupno podzemno garažo. 3) V območju OPPN so, poleg stavb iz druge točke tega člena, dopustni tudi:

	- pomožni objekti – od tega je kolesarnica kot enostavni pritlični objekt velikosti največ do 50 m² in zaprti ekološki otok, športna igrišča do 100 m², otroška igrišča glede na normativ in urbani vrtovi, - urbana oprema. 4) Dopustni so tudi naslednji spremljajoči deli objektov: - stavbe družbene infrastrukture, - poslovne stavbe, - stavbe za storitvene dejavnosti.	
	Predviden poseg je skladen z vrsto dopustnih objektov glede na namen, saj gre za stanovanjski objekt s skupno podzemno garažo. Predvideni so tudi pomožni objekti – tri kolesarnice kot enostavni pritlični objekti velikosti manj kot 50 m², zaprt ekološki otok, otroška igrišča glede na normativ, urbani vrtovi in urbana oprema. Spremljajoči deli objektov niso predvideni.	
7.	MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV in IZVEDBO DRUGIH DEL:	
7.1	Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji	
	tipologija zazidave (12. člen):	1) Z OPPN se načrtuje gradnja treh (3) večstanovanjskih stavb v obliki stolpičev (objekti 1–3). V vseh stavbah so v večji meri načrtovana stanovanja, v pritličjih stavb je možna ureditev storitvenih dejavnosti, v skladu z 10. členom odloka.
	velikost in zmogljivost objekta (12. člen):	2) Stavbe so različne etažnosti: Stavba 1 – max 2K+P+7 (2 kleti, pritličje, 7 nadstropij), Stavba 2 – max 2K+P+6 (2 kleti, pritličje, 6 nadstropij), Stavba 3 – max 2K+P+3 (2 kleti, pritličje, 3 nadstropja). 3) V kartografskem delu odloka je prikazana maksimalna tlorisna velikost večstanovanjskih stavb omejena z gradbeno mejo. Prikazan je maksimalni tloris objektov, možen je manjši tloris ter drugačna oblika objektov v okviru prikazanega tlorisa. Gradbeno mejo je dopustno preseči le s funkcionalnimi elementi, kot so nadstreški, balkoni, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno in v okviru dopustnih odstopanj, kot so navedena v tem odloku in sicer +1,50 m. 4) V kletne etaže garaže je načrtovan dovoz na severovzhodnem delu območja in ni zavezujoč, natančna lokacija uvoza se določi v projektni dokumentaciji. V kletni etaži so načrtovana parkirišča, kolesarnice in shrambni prostori za stanovalce ter podobno. 5) Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji.
	Predvidena je gradnja treh večstanovanjskih stavb v obliki stolpičev (1-3). V vseh stavbah so načrtovana stanovanja, storitvene dejavnosti v pritličjih stavb niso predvidene. *Stavbe bodo različnih etažnosti: Stavba 1 – 2K+P+6 (2 kleti, pritličje, 6 nadstropij), Stavba 2 - 2K+P+6 (2 kleti, pritličje, 6 nadstropij), Stavba 3 – 2K+P+3 (2 kleti, pritličje, 3 nadstropja). Tlorisna velikost posameznih stavb bo znotraj gradbene meje oziroma bo manjša od prikazane maksimalne tlorisne velikosti. Oblika stavb bo enaka kot v okviru prikazanega tlorisa.* *Gradbeno mejo se bo preseglo le s funkcionalnimi elementi, kot so nadstreški pred vhodi ter balkoni. Slednji bodo v okviru dopustnih odstopanj, kot so navedena v tem odloku in sicer*	

	+1,5m. V kletne etaže je načrtovan dovoz na severovzhodnem delu območja. V kletnih etažah so načrtovana parkirišča, kolesarnice ter shrambni prostori za stanovalce. Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov sledijo okviru grafične priloge.	
	oblikovanje zunanje podobe objekta (12. člen):	6) Strehe stavb so ravne in zazelenjene. Na njih je dopustna namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Preseganje višinskega gabarita je dovoljeno za ureditev strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitev tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav in ograje. 7) Fasade stavb so zasnovane kot kombinacija več tipov fasad (prezračevana fasada iz kompaktnih plošč, panelna fasada, zastekljena fasada, kontaktna fasada ali podobno). Fasada je lahko tudi enotnega tipa. 8) V okolici stanovanjskih stavb se uredijo proste in zelene površine. Normativ za ureditev otroškega igrišča je 6 m² na stanovanjsko enoto.
	Strehe stavb bodo ravne in zazelenjene z minimalnim naklonom ter atiko v videzu fasade. Predvidena je izvedba zelenih streh vseh treh stolpičev ter podzemne garaže. Na strehah stolpičev se bo namestilo sončne zbiralnike in sončne celice. Preseganje višinskega gabarita je predvideno za ureditev strojnih naprav oziroma postavitev tehnične opreme. *Fasade stolpičev bodo enotnega tipa, predvidena je kontaktna fasada v svetlem odtenku. Balkoni bodo prefabricirani in v drugi barvi kot fasada.* *Med stolpiči se bodo uredile proste in zelene površine, otroško igrišče bo v skladu z normativom.* *Predvideni posegi so tako skladni s podanimi funkcionalnimi in oblikovnimi merili in pogoji glede oblikovanja zunanje podobe objekta.*	
	lega objekta na zemljišču (12. člen):	3) V kartografskem delu odloka je prikazana maksimalna tlorisna velikost večstanovanjskih stavb omejena z gradbeno mejo. Prikazan je maksimalni tloris objektov, možen je manjši tloris ter drugačna oblika objektov v okviru prikazanega tlorisa. Gradbeno mejo je dopustno preseči le s funkcionalnimi elementi, kot so nadstreški, balkoni, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno in v okviru dopustnih odstopanj, kot so navedena v tem odloku in sicer +1,50 m. 4) V kletne etaže garaže je načrtovan dovoz na severovzhodnem delu območja in ni zavezujoč, natančna lokacija uvoza se določi v projektni dokumentaciji. V kletni etaži so načrtovana parkirišča, kolesarnice in shrambni prostori za stanovalce ter podobno. 5) Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji.
	Lega objekta na zemljišču sledi kartografskem delu odloka, kjer je z gradbeno mejo prikazana	

	lokacija večstanovanjskih stavb oziroma maksimalni tlorisi večstanovanjskih stavb. *Tlorisna velikost posameznih stavb bo znotraj gradbene meje oziroma bo manjša od prikazane maksimalne tlorisne velikosti. Oblika stavb bo enaka kot v okviru prikazanega tlorisa.* *Gradbeno mejo se bo preseglo le s funkcionalnimi elementi, kot so nadstreški pred vhodi ter balkoni. Slednji bodo v okviru dopustnih odstopanj, kot so navedena v tem odloku in sicer +1,5m.* *V kletne etaže je načrtovan dovoz na severovzhodnem delu območja.* *Stolpič 1 se bo skladno z odlokom nahajal na severozahodnem delu območja, stolpič 2 na vzhodnem delu, stolpič 3 pa na jugozahodnem delu.*	
	ureditev okolice objekta (13. člen):	1) Podrobneje usmeritve za vzpostavitev zelenih in drugih površin znotraj ureditvenega območja so razvidne iz grafične priloge List 4.1. Ureditvena situacija. Dopustna so manjša odstopanja od lokacije predvidenih otroških igrišč, predvsem zaradi morebitne potrebe po umeščanju večje površine otroškega igrišča, kot je prikazana v grafični prilogi. Ureditev vrtov je zarisana načelno in je možna drugačna umestitev in površina. Izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji. 2) Ureditev prostih in zelenih površin izhaja iz funkcionalno – oblikovalske razporeditve objektov. Proste in zelene površine se uredijo z mrežo poti in zasaditvijo različnih rastlinskih vrst. Oblikuje se glavna pešpot, na glavno pot se v smeri vzhod–zahod navežejo stranske poti. Ureditev parkovnih površin, izbira avtohtonih rastlinskih vrst in urbane opreme se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Mreža poti je zaznana načelno in se lahko uredi tudi drugače, če se pri nadaljnjem projektiranju izkaže za bolj utemeljeno in racionalno. Ohranja naj se prehodnost prostora.
	Ureditev okolice objekta sledi grafični prilogi Ureditvena situacija. Površina otroškega igrišča mora biti glede na število stanovanj večja kot je prikazana v grafični prilogi – zaradi precej velike površine se zato otroško igrišče razdeli na več manjših delov, ki se nahajajo med stolpiči. *Ureditev vrtov je predvidena na severozahodnem delu območja, tako kot v grafični prilogi.* *Izbira rastlinskih vrst in druga oprema se bodo natančneje opredelili v projektni dokumentaciji.* *Predvidena ureditev prostih in zelenih površin izhaja iz funkcionalno-oblikovalske razporeditve objektov. Proste in zelene površine se bodo uredile z mrežo poti in zasaditvijo različnih rastlinskih vrst. Oblikovala se bo glavna tlakovana pešpot v smeri sever-jug, nanjo se bodo v smeri vzhod-zahod navezale prav tako tlakovane stranske poti, po katerih se bo dostopalo do stolpičev. Med njimi bodo prepletene organske prodnate poti, ki bodo zamejevale parkovne površine in otroška igrišča. Ureditev prostih in zelenih površin, izbira avtohtonih rastlinskih vrst in urbane opreme se bo natančno opredelila v projektni dokumentaciji.*	
	stopnja izkoriščenosti zemljišča:	Usmeritve za namensko rabo prostora (iz elaborata OPPN, str. 28, PREVERI) Glede na urbanistično zasnovo mesta Maribor spada območje v eno prostorsko plansko enoto Po5-S – z dvema različnima površinama namenske rabe prostora, del obsega površine za

		stanovanja in dopolnilne dejavnosti, del pa zelene površine. Za območje je predviden faktor izrabe območja od 0,3 – 0,6. Faktor izrabe območja prostorske planske enote je razmerje med vsoto bruto etažnih površin nad terenom in površino območja prostorske planske enote.
	Predvideni posegi so skladni s podanimi pogoji glede stopnje izkoriščenosti zemljišča.	
	velikost in oblika gradbene parcele (14. člen):	1) Zemljiška – gradbena parcela objekta je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 972/4, 973/1, 1252/1, 1253/1, 1254/1, 1255/2, 2099/1, 2101/1 vse k.o. 681 Pobrežje. 2) Območje gradbene parcele se lahko tudi spremeni (poveča ali zmanjša), kar se natančno določi v projektni dokumentaciji.
	Se upošteva. Gradbena parcela bo sestavljena iz parcel št. 972/4, 973/1, 1252/1, 1253/1, 1254/1, 1255/2, 2099/1, 2101/1 vse k.o. 681 Pobrežje.	
7.2	Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:	
	Skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja (19. člen)	
	1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. 2) Pred pričetkom projektiranja je treba pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve je treba prilagoditi zahtevam upravljavcev ter upoštevati etapnost izvedbe. 3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve komunalnega in energetskega urejanja ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.	
	Predvideno pozidavo se bo vezalo na obstoječe infrastrukturno omrežje. *Pred pričetkom projektiranja se bo pridobilo točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve se bo prilagodilo zahtevam upravljavcev ter upoštevalo etapnost izvedbe. Podrobnejše rešitve se bo opredelilo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.*	
	Komunalna infrastruktura:	
	Vodovodno omrežje (20. člen):	
	1) Predvideni objekti se navežejo na javno vodovodno omrežje v skladu s smernicami upravljavca in pogoji. 2) Na JV robu območja se izvede prestavitev vodovodnega cevovoda LŽ DN 250 vsled izgradnje podzemne garaže. Z novim vodovodnim cevovodom DN 100 se v zanko-hidrantni vod poveže obstoječi vodovodni cevovod v Cesti osvobodilne fronte in Istrski ulici. 3) Na območju je potrebno zagotoviti ustrezno hidrantno omrežje za gašenje požara.	
	Kanalizacijsko omrežje (21. člen):	
	1) Za odvodnjavanje padavinskih vod z območja se izgradi ločen sistem kanalizacijskega omrežja z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje v Cesti Osvobodilne fronte. Končna dispozicija odpadnih vod je na centralni čistilni napravi. 2) Komunalne odpadne vode se odvajajo z ločeno kanalizacijo ustreznih dimenzij in se priključujejo v obstoječe kanalizacijsko omrežje preko novega priključka. 3) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in utrjenih površin se preko ustrezno	

dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika (SIST EN 858-2) ponika na lokaciji.

4) Odvajanje čistih padavinskih voda s streh je potrebno urediti v skladu z 92. členom Zakona o vodah, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki in podobno).
5) V fazi izdelave projektne dokumentacije je potrebno izdelati načrt kanalskega priključka v skladu s pogoji upravljavca.

Severno od obravnavanega območja, v Cesti Osvobodilne fronte je izvedeno vodovodno omrežje, na katerega se bo novozgrajen objekt priključil v skladu s smernicami in pogoji upravljavca. Na JV robu območja se bo izvedla prestavitev vodovodnega cevovoda zaradi izgradnje podzemne garaže. Na območju se bo zagotovilo ustrezno hidrantno omrežje za gašenje požara. Z novim vodovodnim cevovodom se bo v zanko-hidrantni vod povezal obstoječi vodovodni cevovod v Cesti osvobodilne fronte in Istrski ulici.

Padavinske in komunalne odpadne vode se bodo odvajale ločeno. Komunalne odpadne vode se bodo odvajale v obstoječe kanalizacijsko omrežje v Cesti Osvobodilne fronte preko novega priključka. Padavinske odpadne vode iz parkirišč in utrjenih površin se bo preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika ponikalo na lokaciji.
Odvajanje čistih padavinskih voda s streh se bo uredilo na način z zadrževanjem pred iztokom v površinske odvodnike. V fazi izdelave projektne dokumentacije se bo izdelalo načrt kanalskega priključka v skladu s pogoji upravljavca.

Prometna infrastruktura:

Prometno omrežje, parkiranje (16. člen):

1) Predvideni objekti bodo prometno navezani na obstoječe prometno omrežje. Ob severnem delu območja se podaljša in uredi Cesta Osvobodilne fronte. Dovoz do objektov je predviden s Ceste Osvobodilne fronte. Ureditev Ceste Osvobodilne fronte je obveza investitorja. Rešitve so predmet posebne dokumentacije, pri izdelavi katere je potrebno upoštevati smernice in pogoje sektorja za komunalo in promet MO Maribor. Zagotoviti je potrebno ustrezno površino za peš promet, ureditev kolesarskega prometa in navezavo na Tolstojevo ulico, ki je peš in kolesarska povezava med severnim in južnim delom.
2) Uvozno-izvozna klančina v kletne etaže je načrtovana v osrednjem delu območja, s Ceste osvobodilne fronte. V kletnih etažah se nahajajo parkirna mesta za vse tri objekte. Klančina je pokrita z zeleno streho, ki je na zahodni strani oblikovana kot brežina, na vzhodni strani pa jo omejuje gabionska stena.
3) Območje kletne etaže je kartografsko prikazano z gradbeno mejo območja podzemne etaže ali etaž. Znotraj gradbene meje se tloris kletne etaže glede na potek gradbene meje lahko razlikuje. Dopustna so maksimalno 2 kletni etaži.
4) Na pripadajoči gradbeni parceli je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti parkirna mesta stanovalcem za osebna motorna vozila in parkirna mesta za kolesa. Za potrebe obiskovalcev je dopustno načrtovati PM izven gradbene parcele. Potrebno število PM in PMk za vsako od posameznih dejavnosti za objekt ali vsak njegov del, se določi v skladu z naslednjo tabelo za določitev minimalnega števila PM (število parkirnih mest) in PMk (število parkirnih mest za kolesa):
   Večstanovanjske stavbe:
   - ŠTEVILO PM: 1,5 PM/stanovanjsko enoto + 10 % za obiskovalce,
   - ŠTEVILO PMk: 2 PMk/stanovanjsko enoto + 1 PMk/5 stanovanjskih enot za obiskovalce.

	5) Za vsakih 30 PM je treba dodatno zagotoviti 1 PM z napravo za napajanje električnih vozil. 6) Za vsakih 20 PM je treba dodatno zagotoviti 5 % parkirnih mest za enosledna vozila. 7) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidnostjo je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir. 8) Potrebno število parkirnih mest je treba zagotoviti na celo številko navzgor. <u>Pešci in kolesarji (17. člen):</u> 1) Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih površin znotraj območja OPPN. Dostopi za pešce in kolesarje na območje se predvidi s Ceste Osvobodilne fronte. Glavna os povezuje Cesto Osvobodilne fronte z Istrsko ulico. Vhodi v posamezne objekte so organizirani z osrednje osi območja, ki se nadaljuje na Istrsko ulico. 2) Ob vsakem stanovanjskem objektu je treba zagotoviti kolesarnico in ustrezen prostor za stojala za kolesa in število parkirnih mest za kolesa izračunati glede na normative navedene v 16. členu tega odloka. <u>Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil (18. člen)</u> 1) Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja in novega dovoza. 2) Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.
	Predviden objekt se bo prometno navezal na obstoječe prometno omrežje. Ob severnem delu območja se bo podaljšala in uredila Cesta Osvobodilne fronte. Dovoz do objekta bo predviden s Ceste Osvobodilne fronte. Pri tem se bo upoštevalo smernice in pogoje sektorja za komunalo in promet MO Maribor. Zagotovilo se bo tudi ustrezno površino za peš promet, ureditev kolesarskega prometa in navezavo na Tolstojevo ulico. *Uvozno-izvozna klančina v kletni etaži, kjer se bodo nahajala parkirna mesta za vse tri stolpiče, bo načrtovana s Ceste Osvobodilne fronte in bo oblikovana skladno z odlokom.* *Tloris kletne etaže bo znotraj gradbene meje. Predvidita se dve enaki kletni etaži.* *Zagotovilo se bo ustrezno število parkirnih mest stanovalcem za osebna motorna vozila in parkirna mesta za kolesa, ki se bodo nahajala znotraj gradbene parcele v kletnih etažah. Za potrebe obiskovalcev se bodo parkirna mesta za motorna vozila nahajala izven gradbene parcele, ob podaljšku Ceste Osvobodilne fronte, parkirna mesta za kolesa pa v kolesarnicah pred vsakim ob stolpičev.* *Zagotovilo se bo tudi zadostno število parkirnih mest z napravo za napajanje električnih vozil, parkirna mesta za enosledna vozila ter parkirna mesta za vozila oseb z invalidnostjo.* *Dostopi za pešce in kolesarje na območje bodo iz Ceste Osvobodilne fronte. Glavna os bo povezovala Cesto Osvobodilne fronte z Istrsko ulico. Vhodi v posamezne stolpiče bodo iz osrednje osi območja.* *Zagotovilo se bo kolesarnico in ustrezno število parkirnih mest glede na normative.* *Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil bo zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja in novega dovoza.*
	Energetska infrastruktura:
	<u>Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava (22. člen)</u> 1) V območju urejanja ni elektroenergetskih vodov. Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca.

2) V skladu z izdanimi strokovnimi podlagami – Ureditev EE omrežja na območju OPPN za območje severno od Istrske ulice v Mestni občini Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., 3.24-MO januar 2024 – je na območju predvideno:
   - izgradnja predvidene transformatorske postaje, montažne betonske TP 10(20)/0,4 kV, tip TRP-EL, 2×1000 kVA,
   - izgradnja predvidenega KB 10(20) kV in vzporedno položitev cevi za potrebe optike od predv. TP 10(20)/0,4 kV do TP 10/0,4 kV ŽELEZNIKOVA UL. (t-142),
   - izgradnja predvidenega KB 10(20) kV in vzporedno položitev cevi za potrebe optike od predv. TP 10(20)/0,4 kV ŽELEZNIKOVA UL. (t-283),
   - ureditev napajanja novih odjemalcev na območju OPPN, kjer je potrebno položiti predvidene KB 0,4 kV in jih vključiti v predv. TP 10(20)/0,4 kV.
3) Vsa dela se izvajajo v skladu s citiranimi strokovnimi podlagami in pod nadzorom upravljavca.
4) Na območju se izvede javna razsvetljava zunanjih površin v okviru javne komunalne infrastrukture. Oprema javne razsvetljave se izvede skladno s standardi in tipizacijo v Mestni občini Maribor ob upoštevanju predpisov s področja svetlobnega onesnaževanja.

Plinovodno omrežje (24. člen)

Za zagotovitev potreb predvidenih, novih objektov, po zemeljskem plinu, je potrebno dograditi obstoječi distribucijski plinovod v Cesti Osvobodilne fronte, izvesti ustrezno dimenzionirane razvode do posameznih objektov in ustrezne priključne vode za vsak posamezen objekt, kar izvede Plinarna Maribor d.o.o. na stroške investitorja.

Ogrevanje in učinkovita raba energije (25. člen)

1) Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko uporabniku zagotavljajo višji delež OVE v končni rabi. Prednost pri načinu ogrevanja imajo centralizirani sistemi oskrbe pred individualnimi načini ogrevanja. Dopustna je postavitev sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preuči se postavitev le teh v primeru kombinacije z zeleno streho.
2) Dopustna je izvedba alternativnih načinov ogrevanja (izkoriščanje sončne energije, sistemi ogrevanja z toplotno črpalko, ipd.). V primeru uporabe toplotnega vira – podtalne vode ali zemeljske sonde, je potrebno pred izdelavo gradbenega dovoljenja izdelati Analizo tveganja za onesnaženje skladno z določili veljavne zakonodaje in pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje.
3) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda–voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne in horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
4) Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori. Primerna lokacija je severna ali zahodna stran objekta.

Oskrba z električno energijo se predvidi skladno s pogoji upravljavca, vsa dela se bodo izvajala skladno s strokovnimi podlagami in pod nadzorom upravljavca. Javna razsvetljava se bo izvedla skladno s standardi in tipizacijo v Mestni občini Maribor ob upoštevanju predpisov s področja svetlobnega onesnaževanja.

Obstoječi distribucijski plinovod v Cesti Osvobodilne fronte se bo dogradil, izvedli se bodo ustrezno dimenzionirani razvodi do posameznih stolpičev in ustrezni priključki za vsak posamezni stolpič.

Pri oskrbi s toplotno energijo bodo imeli prednost sistemi, ki bodo uporabniku zagotavljali višji delež OVE v končni rabi. Predvidena je postavitev sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih sistemov.
Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne bo obremenjevala najbližjih sosednjih stavb.

Telekomunikacijska infrastruktura:

Elektronske komunikacije (23. člen)

1) V območju urejanja ni elektronskih komunikacijskih vodov. Načrtovane ureditve se poveže v komunikacijsko omrežje s priključitvijo na komunikacijske vode na Cesti Osvobodilne fronte.
2) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

Predvidena je priključitev na komunikacijske vode na Cesti Osvobodilne fronte.
Predvideni posegi so skladni s podanimi merili in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture.

7.3 Druga merila in pogoji:

Varstvo kulturne dediščine (27. člen)

1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.
2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.
3) V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče. Zaradi varstva arheoloških ostalin je treba pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

Varstvo okolja (28. člen, 29. člen)

Na podlagi 128. člena ZUreP-3 (celovita presoja vplivov na okolje za OPPN) je v postopku izdelave OPPN, izdelano okoljsko poročilo (OKOLJSKO POROČILO ZA OPPN ZA OBMOČJE SEVERNO OD ISTRSKE ULICE V MESTNI OBČINI MARIBOR, izdelovalec: LUČKA, okoljske in prostorske študije, Vanši denis s.p., Vrblje, 21, 1299 Trzin, september 2023).
V citiranem okoljskem poročilu so ocenjeni vsi potencialni vplivi predvidenega posega na okolje.
Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih mej za posamezen del okolja.

Varstvo zraka (30 .člen)

1) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo možno mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja in emisij delcev v zrak.
2) Ob pripravi in izvedbi gradnje je potrebno upoštevati zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč:
   - motorje, vgrajene v gradbeno mehanizacijo ali druge naprave, ki so na gradbišču,
   - motorje na kompresijski vžig,
   - postopke mehanske obdelave na gradbišču,

- gradbeno mehanizacijo in druge naprave, ki so na gradbišču,
- organizacijske ukrepe na gradbišču,
- elaborate preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča.

3) Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se predvidi izvedba zelenih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben z vidika mikroklime in bilance zelenih površin.

Varstvo pred hrupom (31. člen)

1) Ureditveno območje OPPN se v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.
2) Skladno z uredbo je treba upoštevati določila vezana na:
   - gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
   - uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
   - optimiziranje obratovalnega časa strojev na gradbišču,
   - celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
   - uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.
3) Zagotoviti je treba vse ukrepe, da zakonsko opredeljene mejne vrednosti hrupa ne bodo presežene.
4) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.
5) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upošteva ukrepe in standarde varstva pred hrupom. Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori.

Podnebne spremembe, samooskrba (32. člen)

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

Vodni režim in stanje voda (33. člen)

1) Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja.
2) Objekte je treba priključiti na javno kanalizacijo in v njo tudi odvajati odpadne komunalne vode, v skladu z zakonskimi in podzakonskimi akti in predpisi, ki določajo odvajanje odpadnih voda.
3) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in utrjenih površin se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika (SIST EN 858-2) ponika na lokaciji.
4) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin je potrebno urediti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki in podobno).

5) Zaradi načrtovanja ukrepov za zmanjšanje porabe pitne vode, se predvidijo tehnične rešitve za uporabo deževnice, kjer je to možno.
6) Tla v podzemni garaži naj bodo brez talnih izpustov.
7) Projektne rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in utrjenih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj. Iz projekta DGD mora biti razvidno, da je predvidena gradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858:2).
8) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne in horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

Varstvo narave (34. člen)

Na obravnavanem območju ni zavarovanih območij, naravnih vrednot in območij pomembnih za biotsko raznovrstnost, prav tako na območju ni evidentiranih habitatov varovanih vrst oziroma habitatnih tipov.

Ravnanje z odpadki (35. člen)

1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu zunanje ureditve je investitor dolžan zagotoviti ustrezno odjemna mesta za zbiranje in odvoz odpadkov v skladu s smernicami javnega podjetja za odvoz odpadkov. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.
2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.
3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (36. člen)

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

Varstvo pred požarom (37. člen)

1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar, se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.

2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da:
   - je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
   - je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
   - imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
   - se zagotovi potrebni odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/s sekundo vode za gašenje.
4) Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.
5) Intervencija bo zagotovljena preko vseh obstoječih in predvidenih prometnih, manipulativnih in interventnih poti. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora slediti tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.
6) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

Med gradnjo bo investitor zagotovil izvajanje vseh navedenih ukrepov v sklopu varstva kulturne dediščine, varstva okolja, varstva zraka, varstva pred hrupom, podnebnih sprememb in samooskrbe, varstva voda, varstva narave, ravnanja z odpadki, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom.

Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine. Kljub temu bo investitor ob morebitnem odkritju dediščine takoj obvestil pristojno enoto ZVKDS.

Upoštevalo se bo določila vezana na varstvo okolja. Za območje OPPN je bilo izdelano okoljsko poročilo. Novogradnja bo imela sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne bo presegal zakonsko dopustnih mej za posamezen del okolja.

Upoštevalo se bo določila vezana na varstvo zraka. Upoštevalo se bo veljavne predpise s področja varstva okolja in emisij delcev v zrak, prav tako se bo ob pripravi in izvedbi gradnje upoštevalo zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč. Objekt bo prekrit z zelenimi strehami, kar je pomembno z vidika mikroklime in bilance zelenih površin.

Upoštevalo se bo določila vezana na varstvo pred hrupom. Zagotovili se bodo vsi ukrepi, da zakonsko opredeljene mejne vrednosti hrupa ne bodo presežene. Tudi pri nameščanju klimatskih naprav, prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje se bo upoštevalo vse ukrepe in standarde.

Zaradi podnebnih sprememb in težnji po samooskrbi se bo na objektu izvedlo zelene strehe, upoštevalo se bo zahteve s področja energetike in trajnostne mobilnosti, pa tudi izbor drevesni vrst za zasaditev bo premišljen, tako da bo ustrezal rastnim pogojem na mikrolokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst.

Območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju. Odpadne komunalne vode se bodo odvajale v javno kanalizacijo. Padavinske odpadne vode iz parkirišč in utrjenih površin se bo preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika ponikalo na lokaciji. Čiste padavinske vode s strešin se bo odvajalo na način, da se jih bo zadržalo pred iztokom v površinske odvodnike.
Tla v podzemni garaži bodo brez talnih izpustov.

Območje OPPN se ne nahaja na območju varstva narave, prav tako na območju ni evidentiranih habitatov varovanih vrst oziroma habitatnih tipov.

Ravnanje z odpadki se bo izvajalo v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se bo izvajalo ločeno zbiranje odpadkov, v sklopu zunanje ureditve se bodo zagotovila ustrezna odjemna mesta za zbiranje in odvoz odpadkov v skladu s smernicami javnega podjetja za odvoz odpadkov. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah. Prav tako se bo v skladu z veljavno zakonodajo zagotovilo ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki v času gradnje.

Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev, kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. Upoštevali se bodo običajni zaščitni ukrepi pred erozijo ter projektni pospešek tal 0,100g. Za primere razlitja nevarnih snovi se bo pripravilo načrt za hitro ukrepanje in vodilo evidenco o nevarnih snoveh, ki se bodo uporabljala na gradbišču.

Objekt bo projektiran in grajen tako, da bodo upoštevani vsi ukrepi varstva pred požarom. Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe bodo zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej. Intervencija bo zagotovljena preko vseh obstoječih in predvidenih prometnih, manipulativnih in interventnih poti. Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se bo montiralo na objekte po predhodni strokovni presoji.

Glede na navedeno so predvideni posegi skladni s podanimi drugimi merili in pogoji za gradnjo objektov in izvedbo drugih del.

Dopustna odstopanja:

Skupne določbe glede dopustnih odstopanj (39. člen)

1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.
3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

Odstopanja glede stavb (40. člen)

1) Dopusten je manjši tloris načrtovanih objektov, ter drugačna oblika objektov v okviru prikazanega tlorisa – znotraj gradbene meje.
2) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika in podobno) in dostopov na streho. Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.

Odstopanja glede prometne ureditve (41. člen)

1) Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev it tega odloka.
2) Mikrolokacijo dovoza in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest in uvozno–izvozne klančine iz podzemnih garaž se opredelijo v projektni dokumentaciji glede na dejansko število stanovanjskih/bivalnih enot in dejavnosti.

Odstopanja glede energetske in komunalne ureditve (42. člen)

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic tega OPPN, upoštevanju veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

Po natančnejši stopnji obdelave in natančni določitvi lokacije objektov so predvidena manjša odstopanja od rešitev, zahtevanih v OPPN. Odstopanja ne bodo v nasprotju z javnimi interesi.

Predvideno je manjše odstopanje glede stavb. Predviden je manjši tloris načrtovanih stavb znotraj gradbene meje. Oblika tlorisov ostaja ista. Preseganje višinskih gabaritov je predvideno zgolj za postavitev strojne opreme.

Predvideno je odstopanje glede prometne ureditve. Spremenila se bo lokacija uvozno-izvozne klančine iz podzemnih garaž ter število parkirnih mest, ki je preračunano na dejansko število stanovanjskih enot.

Odstopanja glede energetske in komunalne ureditve niso predvidena.

Obveznosti investitorjev, lastnikov in izvajalcev

Pogoji za vzdrževalna in druga dela (43. člen)

1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, prizidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Prizidave objektov se morajo uskaditi s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.
2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

Obveznosti investitorjev (44. člen)

1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
2) Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

3) Investitor je dolžan z MO Maribor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o komunalnem opremljanju območja v kateri se določijo deleži sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture, ki je potrebna za realizacijo načrtovanih ureditev.

Obveznosti izvajalcev (45. člen)

1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
   - pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
   - med gradnjo je potrebno upoštevati smernice in pogoje temeljenja in zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.)
   - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
   - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala, prometno napajanje v času gradnje je dovoljeno izključno iz Istrske ulice,
   - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
   - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
   - med gradnjo je potrebno vse začasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših nalivih,
   - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
   - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
   - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
   - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
   - sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
   - po končani gradnji je treba vse za gradnjo postavljene provizorje in začasne deponije odstraniti,
   - na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih zatraviti oziroma ustrezno vegetacijsko urediti.
2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

Pri urejanju objektov in javnih površin bo izdelovalec gradbenih del med gradnjo zavaroval vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstranil odvečni gradbeni material in uredil okolico.
Investitor bo pridobil soglasja upravljavca obravnavane infrastrukture. Investitor bo zagotovil vse varnostne ukrepe na gradbišču ter v primeru nezgod zagotovil ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Prav tako bo investitor z MO Maribor sklenil pogodbo o komunalnem opremljanju območja.
V času gradnje bodo investitor in izvajalci upoštevali navedene obveznosti.

3. OPIS VPLIVOV GRADNJE NA NEPOSREDNO OKOLICO

EMISIJE SNOVI V ZRAKU

Onesnaževanje zraka med gradnjo bo povečano zaradi uporabe delovnih strojev, vendar bo ta vpliv omejen le na čas del in zaradi tega časovno omejen. S tega vidika je mogoče zaključiti, da bo vpliv zanemarljiv. Zaradi delovanja delovnih strojev in vrste gradbenih del je mogoče pričakovati povečano prašenje. Dovoljene vsebnosti prašnih delcev v zraku določa Uredba o žveplovem dioksidu, dušikovih oksidih, delcih in svincu v zunanjem zraku (Ur. l. RS, št. 52/02, 18/03, 41/04 – ZVO-1, 121/06 in 9/11). S tega vidika bo potrebno makadamske površine in ostala žarišča prahu redno močiti, s čimer bo mogoče preprečiti širjenje prahu. Povečan bo tudi vpliv na onesnaženost ozračja v času izvajanja del, kar bo predvsem posledica povečanega prometa tovornih vozil (emisije dimnih plinov), ki bodo odvažali in dovažali material.

VPLIV NA TLA IN VODE

Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del. Takrat je mogoče na območju pričakovati povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. Med deli ali pa zaradi neustreznega vzdrževanja gradbene opreme oziroma nepredvidenih dogodkov, lahko pride do razlitja olj ali drugih naftnih derivatov oz. njihovih sintetičnih nadomestkov. V primeru izlitja bo potrebno onesnaženo zemljo odstraniti in ustrezno deponirati na pooblaščenih mestih. Onesnaženo zemljo bo moralo odvoziti pooblaščeno podjetje, ki je zadolženo za odvoz nevarnih odpadkov.

Ocenjujemo, da je mogoče tovrstno tveganje pri ustrezni organizaciji gradbišča in ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne mehanizacije nizko. Skladiščenja in manipuliranja z nevarnimi snovmi in naftnimi derivati, olja, maziva in drugimi stvarmi bo moralo biti skladno s Pravilnikom o tem kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur. l. SRS. št. 3/79, 104/09).

EMISIJE HRUPA

Za zmanjšanje hrupa v času gradnje je treba zagotoviti, da bo med gradnjo uporabljena gradbena mehanizacija novejšega datuma in opremljena s certifikati o zvočni moči, ki ne smejo presegati predpisanih vrednosti. Pri transportu naj se uporabljajo čim manj hrupna vozila. Vsa hrupna dela naj se izvajajo med 7. in 19.uro. Zvočni signali na gradbišču naj se uporabljajo le v nujnih primerih, motorji strojev pa naj brez potrebe ne obratujejo v prostem teku.

ODPADKI

V času izvedbe bodo izvajalci gradbenih del pri svojem delu upoštevali Pravilnik o ravnanju z odpadki (Ur. l. RS, št. 84/1998, 45/2000, 20/2001, 13/2003, 41/2004-ZVO-1 in 34/08), ki določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihove škodljivosti za okolje, in

za zagotovitev predelave nastalih odpadkov ali njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča.

V času izvajanja samih gradbenih del je mogoče pričakovati nastanek manjše količine nevarnih odpadkov, ki bodo nastali kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije. Tovrstni nevarni odpadki obsegajo predvsem odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazno oljno embalažo, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni material ter odpadne baterije oziroma akumulatorje. Omenjene nevarne odpadke bo potrebno zbirati ločeno ter jih predati organizacijam, ki imajo pooblastilo za ravnanje z njimi.

V kolikor hramba ali začasno skladiščenje gradbenih odpadkov ni možna na gradbišču, morajo izvajalci del nastale gradbene odpadke odlagati v zabojnike, ki so nameščeni na gradbišču ali ob gradbišču in so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez njihovega prekladanja.

Investitor mora pred začetkom izvajanja gradbenih del zagotoviti prevzem gradbenih odpadkov, njihov prevoz v predelavo ali odstranjevanje preden se začnejo izvajati gradbena dela. Iz dokazila o naročilu prevzema gradbenih odpadkov mora biti razvidna vrsta gradbenih odpadkov, predvidena količina nastajanja gradbenih odpadkov ter naslov gradbišča z navedbo gradbenega dovoljenja, na katerega se nanaša prevzem gradbenih odpadkov.

1.1.1. PODATKI GLEDE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE

Skladno z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20) in prilogo 1 te uredbe, je za predviden poseg presoja vplivov na okolje obvezna, če se za posege v predhodnem postopku ugotovi, da bi lahko imeli pomembne vplive na okolje, saj **objekt presega bruto tlorisno površino 10.000 m2** (priloga 1, točka G.II-Graditev objektov). Tako je za predviden poseg **potreben predhodni postopek**.

4. OPIS VPLIVOV OBJEKTA NA MEHANSKO ODPORNOST IN STABILNOST SOSEDNJIH OBJEKTOV TER ZEMLJIŠČ IN NA VARSTVO PRED POŽAROM

Nameravana gradnja je zasnovana tako, da vplivi, ki jih bo imel predviden objekt, ne bodo povzročili porušitve celotnega ali dela objekta in tudi ne deformacij, večjih od dopustnih ravni, na drugih delih gradbenega objekta ali sosednjih objektih.

Za obravnavane objekte bo v fazi PZI izdelan Načrt požarne varnosti. Pri načrtovanju bodo upoštevane zahteve Gradbenega zakona (GZ-1B, Uradni list RS, št. 75/25) in Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17) tako, da bodo izpolnjene bistvene zahteve glede požarne varnosti v stavbah:

1. Širjenje požara na sosednje objekte bo preprečeno z ustreznimi odmiki.
2. Zagotovljena bo nosilnost konstrukcije za določen čas ter širjenje požara po stavbi.
3. Zagotovljene bodo evakuacijske poti z upoštevanjem števila ljudi.
4. Zagotovljene bodo naprave za gašenje.
5. Zagotovljene bodo naprave za odvod dima in toplote in
6. neovirane intervencijske poti za dovoz in dostop gasilcev do objekta.

Predvidene intervencijske poti so razvidne iz grafičnega prikaza *0.2c Gradbena in ureditvena situacija_ ureditev za zagotavljanje požarne varnosti*, prav tako lokacije obstoječih zunanjih hidrantov.

ODMIKI OBJEKTOV OD SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ

Vse parcele so k.o. Pobrežje. Za minimalni odmik se upošteva točka najbolj izpostavljenih delov (podzemnih ali nadzemnih) predvidenega glavnega objekta.

Nadzemni deli:

Parcelna številka	Minimalni odmik objekta
1270/9	1,725 m
1270/8	8,465 m
1270/6	2,63 m
2101/4	13,77 m
1253/11	11,98 m
1253/12	15,72 m
1825/6	23,46 m
1825/3	19,095 m
1825/2	12,175 m
1827/1	6,895 m
1823	11,12 m
1275/3	25,61 m
1274/1	40,88 m
1255/4	44,83 m
1255/3	6,23 m

Podzemni deli:

Parcelna številka	Minimalni odmik objekta
1270/9	3,25 m
1270/8	7,91 m
1270/6	4,02 m
2101/4	13,77 m
1253/11	12,44 m
1253/12	4,055 m
1825/6	24,96 m
1825/3	20,56 m
1825/2	12,175 m
1827/1	2,09 m
1823	8,925 m
1275/3	4,735 m
1274/1	12,445 m
1255/4	12,79 m
1255/3	4,245 m

ODMIKI OBJEKTOV OD SOSEDNJIH OBJEKTOV

Objekt	Minimalni odmik objekta
Obstoječi objekt na severozahodni strani	18,955 m
Obstoječi objekt na jugozahodni strani	15,83 m

5. OPIS PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Objekt novogradnje bo priključen na minimalno javno gospodarsko infrastrukturo- električno omrežje, vodovodno omrežje, fekalni kanalizacijski sistem, plinovod ter dodatno na telekomunikacijsko omrežje. Dovoz do objekta se bo uredil na novo, z novega podaljška obstoječe občinske ceste. Objekt bo vključen v sistem zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.

5.1. ELEKTRIČNO OMREŽJE

Objekt novogradnje se bo napajal z električno energijo iz predvidene nove transformatorske postaje. Za potrebe napajanja novega objekta iz transformatorske postaje bo potrebno zgraditi novo kabelsko kanalizacijo ustrezne kapacitete. Predvidi se ločene vode do posameznega stolpiča ter interni razvod po objektu.

Objekt novogradnje se bo na omrežje priključil skladno s projektnimi pogoji distributerja električne energije Elektro Maribor.

Ocenjena moč objekta kot celote: __ kW

5.2. VODOVODNO OMREŽJE

Objekt bo priključen na javno vodovodno omrežje preko novega vodomernega jaška skladno z zahtevami upravljalca. Priključek bo namenjen oskrbi z vodo za sanitarne potrebe ter zagotavljanju vode za gašenje.

Novogradnja se priključi na obstoječe javno vodovodno omrežje v Cesti Osvobodilne fronte, na parc. št. 1270/9 k.o. Pobrežje. Investitor je dolžan poravnati vse stroške izvedbe priključka po ponudbenem predračunu upravljalca vodovoda. Predviden objekt in ureditve ob njem ne posegajo v varovalni pas javnega vodovoda.

Vodomer DN ___ se vgradi v nov tipski vodomerni jašek s tipskim pokrovom proti zmrzovanju, katerega tip določi upravljavec. Jašek mora biti primerno odvodnjavan in zaščiten proti zmrzovanju. Jašek se izvede na parceli 972/4 k.o. Pobrežje, izven objekta, v zelenici, na robu parcele v lasti investitorja.

Stolpiči se preko individualnih vodovodnih priključkov ustrezne dimenzije in kombiniranih obračunskih vodomerov min. DN 50/20 priključijo na vodovodno omrežje in v dostopnih vodomernih prostorih se za vsako samostojno stanovanjsko enoto vgradijo volumetrični obračunski vodomeri ter izvede daljinsko odčitavanje.

5.3. FEKALNA KANALIZACIJA

V neposredni bližini območja, v Cesti Osvobodilne fronte se nahaja javna kanalizacija v ločenem sistemu, ki se zaključuje s centralno čistilno napravo. Komunalne odpadne vode se bodo preko novega priključka vodile v obstoječ fekalni kanal na parc. št. 1270/9 k.o. Pobrežje. Izvedel se bo ločen razvod do posameznega stolpiča.

Nov hišni priključek na javno kanalizacijo se izdela iz UKC PVC cevi ustreznega premera, temenske togosti SN 8 za povozne oziroma SN 4 za nepovozne površine in odgovarjajočih fazonskih kosov. Naklon nivelete mora omogočati hitrosti odtekanja komunalne odpadne vode med 0.5 in 3,0 m/s. Priporoča se naklon nivelete od 2-3%. Na vseh lomih hišnega priključka se izdelajo revizijski jaški iz PE materiala ali betona minimalnega premera DN 625 mm za globine do 1.00 m oziroma DN 800 za globine od 1 do 2 m. Revizijski jašek se zaključi s sidrno prehodno ploščo debeline 0,10 cm iz armiranega betona MB15 z vgrajenim LTŽ pokrovom nosilnosti 25 t za nepovozne in 40 t za povozne površine. V primeru vgradnje PE revizijskega jaška se lahko uporabi pokrov za direktno vgradnjo, v kolikor se lokacija jaška nahaja v travnati površini. Pri izgradnji hišnega priključka je potrebno zagotoviti zmrzlinsko varnost cevnega materiala, zato mora znašati globina vkopa cevi 1,10 m. Cevi se polagajo na peščeno posteljico debeline 0,10 m in v območju 0,30 m nad temenom cevi zasujejo s peskom frakcije 0-4mm. Nasipni material je potrebno komprimirati v plasteh 0,30 m do naravne zbitosti.

5.4. METEORNA KANALIZACIJA

Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz streh, parkirišč, ceste) se bo ponikalo.

Padavinske odpadne vode iz parkirišč in utrjenih površin se bo preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika ponikalo na lokaciji.

Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin se bo uredilo v skladu z 92. členom Zakona o vodah, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki). V podzemni garaži se izvede odvodnja odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri in preko ustreznega črpališča, v javno kanalizacijo.

5.5. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Za potrebe priključitve objekta na telekomunikacijsko omrežje se izvede priključitev objekta na obstoječe omrežje v Cesti Osvobodilne fronte na parc. št. 1270/9 k.o. Pobrežje. Od tu se izvede nova interna kabelska kanalizacija, v katero se položi priključni vod. Nov interni vod poteka od novega priključnega mesta do vsakega predvidenega stolpiča.

5.6. DOSTOP

Predvidena novogradnja bo imela en priključek na podaljšek občinske ceste. Priključek na občinsko cesto bo pravokoten na os občinske ceste in označen z ustrezno vertikalno in horizontalno signalizacijo.

5.7. KOMUNALNI ODPADKI

Za zbiranje komunalnih odpadkov je predviden eko otok, zbiralnica ločenih frakcij, ki se bo nahajala izven gradbene parcele, od podaljšku Ceste Osvobodilne fronte na parc. št. 1270/9 k.o. Pobrežje, dostopna smetarskemu vozilu preko dovoza za tovorna vozila.

5.8. PLIN

Oskrba območja z zemeljskim plinom se zagotovi z dograditvijo povezovalnega distribucijskega omrežja z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje v Cesti Osvobodilne fronte. Nov priključek bo na parc. št. 1270/9, k.o. 681 Pobrežje. Izvedlo se bo ustrezno dimenzionirane razvode do posameznih objektov in ustrezne priključne vode za vsak posamezen objekt.

6. OPIS ZAŠČITE IN PRESTAVITEV INFRASTRUKTURNIH VODOV

Predvidena je prestavitev vodovoda na JV robu območja. Izvedla se bo prestavitev vodovodnega cevovoda LŽ DN 250 vsled izgradnje podzemne garaže.

Posegi v sklopu gradnje niso predvideni v varovalnih pasovih infrastrukturnih vodov. Pred pričetkom gradbenih del je potrebno izvesti ogled terena in zakoličbo obstoječih infrastrukturnih vodov, vse v navzočnosti upravljalca posameznega voda oziroma omrežja. Vsi izkopi v neposredni bližini vodov morajo biti izvedeni ročno, po potrebi se izvede dodatna mehanska zaščita obstoječih vodov. Vsa dela na posameznem omrežju lahko izvaja upravitelj omrežja oziroma s strani upravitelja pooblaščen izvajalec. Pred vsakim posegom je potrebno vse aktivnosti uskladiti z upraviteljem omrežja.

Vsa dela se morajo izvajati v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in z določili Zakona o varstvu pri delu. Upoštevati je potrebno dinamiko gradnje objekta in določila upravnega organa. Podzemne cevovode in naprave je potrebno pred pričetkom del zakoličiti. V ožjem območju približevanja ali križanja z ostalo komunalno infrastrukturo je potrebna označitev in povečana pazljivost pri izvajanju del, pri kritičnih točkah je potrebna prisotnost nadzornega organa lastnika voda. V vsem ostalem je potrebno upoštevati pogoje soglasij in mnenj upravnega organa in lastnikov instalacij.

7. OPIS PRIKLJUČEVANJA NA INFRASTRUKTURO ZA GASILNO VODO IN GRADNJE OBJEKTOV ZA OSKRBO Z GASILNO VODO IN OPIS OBJEKTOV ALI NAPRAV ZA ZAJEM POŽARNE VODE

Za potrebe gasilne vode v okolici objekta se koristi obstoječe zunanje hidrante. V neposredni okolici, v Istrski ulici in Cesti osvobodilne fronte, se nahajata dva (2) obstoječa hidranta, dodatno se izvede en (1) nov hidrant na vzhodnem delu območja obdelave.

Intervencijske površine, dimenzije 6m x 11m, so razporejene okrog objektov na 3 lokacijah, dovozna pot do intervencijskih površin je širine 3,5m.

8. IZSLEDKI PREDHODNIH RAZISKAV

Za obravnavano območje je bila izdelana sledeča dokumentacija, ki je predstavljala osnovo za izdelavo dokumentacije DGD:

- ***Geodetski načrt št., z datumom, izdelovalca***

- ***Geološko geomehansko št., z datumom, izdelovalca***

9. DRUGE VSEBINE

/

10. NAVEDBA NAČRTOV

Glede na vrsto gradnje ter namen, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta, se bo v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI) zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta, najmanj s sledečimi načrti in strokovnimi podlagami:

0_ zbirni načrt

1_načrt arhitekture

2/1_ načrt gradbeništva- gradbene konstrukcije

2/2_ načrt gradbeništva- zunanja ureditev

3_ načrt elektrotehnike

4_ načrt strojništva

6_ načrt požarne varnosti

8_ načrt geodezije

SODELAVCI

- Simon Vrabec, dott.mag.arch.
- Mateja Bavčar, abs.arh.
- Rok Klemenčič, dipl.var.inž.

GRAFIČNI PRIKAZI

LOKACIJSKI PRIKAZI

List	Opis	Merilo
0.1	Situacija obstoječega stanja- varovalni pasovi	1:500
0.2a	Gradbena in ureditvena situacija- pregledna situacija z gradbeno parcelo, dimenzije, odmiki	1:500
0.2b	Gradbena in ureditvena situacija- površine	1:500
0.2c	Gradbena in ureditvena situacija- ureditve za zagotavljanje požarne varnosti	1:500
0.2d	Gradbena in ureditvena situacija- ureditev gradbišča in gradbene jame	1:500
0.3	Prikaz novih priključkov, zaščite in prestavitve vodov	1:500

TEHNIČNI PRIKAZI

List	Opis	Merilo
0.01	Situacija	1:500
1.01	Tloris temeljev	1:200
1.02	Tloris kleti - 1	1:200
1.03	Tloris kleti - 2	1:200
1.04	Tloris pritličja – blok 1	1:200
1.05	Tloris tipične etaže – blok 1	1:200
1.06	Tloris strehe – blok 1	1:200
1.07	Tloris pritličja – blok 2	1:200
1.08	Tloris tipične etaže – blok 2	1:200
1.09	Tloris strehe – blok 2	1:200
1.10	Tloris pritličja – blok 3	1:200
1.11	Tloris tipične etaže – blok 3	1:200
1.12	Tloris strehe – blok 3	1:200
2.01	Prerezi	1:200
2.02	Prerezi	1:200
3.01	Fasade S	1:200
3.02	Fasade V	1:200
3.03	Fasade J	1:200
3.04	Fasade Z	1:200