NATEČAJNA NALOGA

JAVNI, PROJEKTNI, ENOSTOPENJSKI NATEČAJ ZA IZBIRO STROKOVNO NAJPRIMERNEJŠE REŠITVE ZA

VEČSTANOVANJSKI OBJEKT DVOŘAKOVA

(STANOVANJA ZA MLADE IN MLADE DRUŽINE DVOŘAKOVA ULICA, MARIBOR)

FOTO Andrej Petelinšek VIR https://www.vecer.com

Maribor, november 2021

OSNOVNI PODATKI O NATEČAJNI NALOGI

Javni, projektni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za VEČSTANOVANJSKI OBJEKT DVOŘAKOVA (STANOVANJA ZA MLADE IN MLADE DRUŽINE DVOŘAKOVA ULICA, MARIBOR)	
Naročnik:	**Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor** Grajski trg 1 2000 Maribor
Investitor:	**Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor** Grajski trg 1 2000 Maribor
Razpisovalec natečaja:	**Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor** Grajski trg 1 2000 Maribor in **Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije** Vegova ulica 8 1000 Ljubljana
Izdelovalec natečajne naloge:	**DBA Dušan Borak Arhitekt** s.p. (ZAPS 1650 A) Knafelčeva ulica 24, 2000 Maribor in **URBIS** d.o.o. Partizanska cesta 3-5, 2000 Maribor in **Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor** Grajski trg 1, 2000 Maribor
Odgovorni vodja izdelave natečajne naloge:	Dušan Borak, univ.dipl.inž.arh. (ZAPS 1650 A)
Vodja projekta na strani naročnika:	Tine Ružič
Kraj in datum izdelave	Maribor, november 2021

1. KAZALO

1. UVOD 4
1.1 Predstavitev projekta 4
1.2 Nameni in cilj natečajne naloge 5
1.2.1 Namen, cilji in pričakovanja natečaja 5
1.2.2 Predmet natečaja 6
1.3 Osnovni podatki o lokaciji 6
1.3.1 Lega območja 6
1.4 Podatki iz veljavnih prostorskih aktov 8
1.4.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine 8
1.4.2 Prostorski izvedbeni akti 10
2. OPIS NATEČAJNEGA OBMOČJA 11
2.1 Prikaz dejanske rabe območja 11
2.1.1 Dejanska raba zemljišč 12
2.2 Načrtovana raba 13
2.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi 13
2.3.1 območja varstva vodnih virov in območje erozije 13
2.3.2 ohranjanje narave 13
2.3.3 varstvo kulturne dediščine 14
2.3.4 varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem 15
2.3.5 varstvo pred požarom 15
2.3.6 varstvo pred potresom 15
2.4 Gospodarska javna infrastruktura 15
2.5 Opis zasnov umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor 16
2.5.1 Urbanistične, arhitekturne, krajinsko-arhitekturne, naravne značilnosti območja 16
3. RAZLOGI IN CILJI INVESTICIJE 19
4. VRSTA IN OBSEG NAMERAVANE INVESTICIJE 20
4.1 Programske usmeritve za celotno območje 20
4.1.1 Programske usmeritve - stanovanjski objekt 20
4.1.2 Programske usmeritve - pripadajoči odprti prostor 23
5. USMERITVE ZA ZASNOVO IN OBLIKOVANJE 23
5.1 Usmeritve za urbanistično zasnovo 23
5.2 Usmeritve za oblikovanje odprtega prostora 24
5.3 Usmeritve za oblikovanje arhitekture 25
5.4 Usmeritve za zasnovo tehničnih rešitev 26
5.5 Pogoji za prometno in komunalno urejanje 28
6. PREGLED IN VKLJUČITEV POGOJEV IN PRIDOBLJENIH PREDHODNIH SMERNIC NUP 29
6.1 Pogoji, usmeritve in mnenja nosilcev urejanja prostora 29
7. PREGLED IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG 38
7.1 Izdelane strokovne podlage 38
7.2 Normativne zahteve za funkcionalno zasnovo, tehnološko zasnovo, opremljenost 38
7.3 Normativne zahteve v zvezi s tehnično ali okoljsko zmogljivostjo 39
8. ETAPNOST 40
9. VREDNOST INVESTICIJE, VREDNOST GOI DEL 40
10. SEZNAM C_NATEČAJNIH PODLOG in D_NATEČAJNIH PRILOG 41

1. UVOD

Naročnik natečaja je Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju: JMSS), ki želi na predmetnem območju ob Dvořakovi ulici v Mariboru na Taboru zgraditi večstanovanjsko stavbo za mlade in mlade družine. V ta namen je v izdelavi tudi Občinski podrobni prostorski načrt (krajše OPPN), za katerega (določeno natečajno območje) bo urbanistične kazalce določil ta natečaj oz. natečajna rešitev. Tudi natančnejša arhitekturna rešitev se bo določila na podlagi razpisanega arhitekturnega natečaja.

1.1 PREDSTAVITEV PROJEKTA

JMSS Maribor se srečuje s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Ugotovitev velja za vse kategorije prosilcev, posebej pa primanjkuje najemnih stanovanj za mlade in mlade družine. V iskanju možne lokacije sta Mestna občina Maribor (v nadaljevanju: MOM) in JMSS evidentirala kot možno lokacijo območje v trikotnem stičišču obodnih ulic, Dvořakove ulice (5-7) in Ulice Moše Pijada ter Verstovškove ulice, na delu mesta Tabor v Mariboru.

V nadaljevanju in poslovnem načrtu so na JMSS ocenili, da je izbrana lokacija, zaradi bližine centra mesta, univerze, šol, vrtcev in parka ter mnogih javnih institucij v bližini, primerna lokacija za mlade in mlade družine.

Natečajna izhodišča vsebinsko izhajajo iz sodobnih načel, izhodišč, ciljev in priporočil, ki se nanašajo na aktivnosti v prid omilitvi negativnih vplivov človekovih dejavnosti na klimatske razmere in okolje nasploh ter v prid izboljšanju kakovosti (so)bivanja v urbanih območjih.

Ob tem JMSS Maribor še ugotavlja, da je potrebno navedeno investicijo izvesti celovito, torej na zemljiščih obeh obstoječih stavb Dvořakove ulice 5 in 7, Maribor. Obstoječi stavbi sta zaradi tega namenjeni rušenju.

Obravnavano območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele št.: 328, 329 in 330, vse v k.o. Tabor-659. Velikost zemljišča je 1.868 m².

SLIKA 1: širše območje s prikazom lokacije VIR: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor

1.2 NAMEN IN CILJ NATEČAJNE NALOGE

1.2.1 Namen, cilji in pričakovanja natečaja

Namen javnega, projektnega, enostopenjskega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše arhitekturno urbanistične rešitve za VEČSTANOVANJSKI OBJEKT DVOŘAKOVA (STANOVANJA ZA MLADE IN MLADE DRUŽINE, v Dvorakovi ulici (Maribor) je, da se za gradnjo na opredeljeni lokaciji pridobi prostorsko rešitev za novo, prepoznavno arhitekturo stanovanjskega objekta, ki bo kar najbolje umeščen v obstoječe okolje in bo imel ustrezno funkcionalno, arhitekturno in oblikovno podobo.

Nova stavba naj bo s svojo vsebino in pojavnostjo merila, kot tudi z izraznimi sredstvi, skladna z okolico oz. naj jo ustrezno arhitekturno in urbanistično dopolni (izpolni). Tehnološko in okoljsko-trajnostno naj bo sodobna, izkoristi naj danosti lokacije, načrtovana (zgrajena) naj bo v racionalnih prostorskih in materialno-tehničnih okvirih.

Ob pojmovanju trajnostnega urbanistično in arhitekturnega načrtovanja je JMSS v sodelovanju z ZUM d.o.o. (Maribor) pripravil dokument v okviru naloge Prihodnja mesta JV Evrope – Future cities of South Esta Europe (mesto Maribor), ki je priloženo k natečajni nalogi in ga natečajniki smiselno morajo upoštevati. (natečajne priloga D_2_FUTURE CITIES) ***opomba**: Natečajnikom ni potrebno upoštevati prvega stavka drugega odstavka poglavja 1.2. Področje: Ocena življenjskega cikla stavbe in uporaba trajnostnih gradbenih materialov, saj se obstoječe stavbe na natečajnem območju odstranijo v celoti! Prav tako natečajnikom ni potrebno posredovati ocene vrednosti: Ogljičnega odtisa za celotno fazo gradnje v tCO_2e ali tCO_2e / m^2 ter Ocene količine nizko-ogljičnega gradbenega materiala, uporabljenega za gradnjo (npr. les ali nizkoogljični beton) v m^3 / m^2. Glede na to, naročnik ne bo vključil izvedenca iz točke 1.6. tega istega dokumenta.* To strokovno gradivo je bilo izdelano v okviru izvajanja projekta »Future Cities of South East Europe« (FCSEE; prihodnja mesta jugovzhodne Evrope; projekt ID 200306) za leto 2021, ob finančni podpori EIT Climate-KIC).

Končni cilji natečaja je pridobiti:

- najprimernejšo strokovno rešitev in izbrati izdelovalca projektne dokumentacije za gradnjo VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA DVOŘAKOVA (STANOVANJA ZA MLADE IN MLADE DRUŽINE v Dvořakovi ulici (Maribor) s pripadajočim odprtim prostorom;
- Urbanistično rešitev natečajnega območja, ki bo istočasno osnova, ki bo izdelovalcu OPPN podlaga za pripravo dokumenta.
- Natečajno rešitev - arhitekturno rešitev in umestitev v prostor večstanovanjskega objekta s ciljem pridobiti kvalitetno stanovanjsko arhitekturo in kar največje število stanovanj.
- Kvalitetno programsko, funkcionalno in arhitekturno rešitev pripadajočega odprtega prostora, ki postane povezovalni člen med že zgrajenimi objekti ter programi in načrtovano gradnjo.
- Usmeritve za urbanistično in arhitekturno načrtovanje, ki obravnavajo pet ključnih področij, ki skupaj predstavljajo strokovno podlago za udejanjanje trajnostnega načrtovanja mesta v javnem interesu:
    - Energetska učinkovitost in nizkoogljična raba energije;
    - Ocena življenjskega cikla stavbe in uporaba trajnostnih gradbenih materialov;
    - Trajnostna mobilnost;
    - Trajnostno upravljanje z vodami;
    - Klimatska odpornost in prilagajanje podnebnim spremembam.

V tem okviru je za investitorja pomembno, da se upoštevajo programske usmeritve predvidenih stanovanjskih sklopov.

Urbanistična rešitev
Zasnova objekta naj sledi orientaciji prostora, in sicer linijskemu poteku Dvořakove ulice na tem odseku v smeri severovzhod – jugozahod ter vogalni zasnovi v smeri zahod – vzhod Ulice Moše Pijada. V konceptu oblikovanja se naj upošteva dostop iz Verstovškove ulice, vozlišče obstoječih peš povezav ter ohranjanje njihovih smeri. Predlagane rešitve naj poizkušajo parkirne površine v celoti organizirati v podzemnih etažah. Pripadajoče urbane površine naj služijo druženju in naj predstavljajo kvaliteten javni urbani prostor.

Arhitekturna rešitev
Skladno z določili veljavnega prostorskega akta se stanovanjski program predvidi v največ petih etažah nad pritličjem (v vogalnem delu – Dvořakova ulica / Ulica Moše Pijada) oz. štirih etažah v delu proti Verstovškovi, pritličje je namenjeno vhodom v nadzemni del objekta, vhodom v stanovanjski del objekta, in samim stanovanjem in dejavnostim, ki jih potrebuje objekt za mlade in mlade družine (druženje, rekreacija…) in prostorom za morebitni dnevni stik z obiskovalci. Predvidene so tri podzemne etaže namenjene parkiranju, shrambam za stanovalce ter potrebni hišni tehniki.

Arhitektura objekta naj bo sodobna, racionalna in, v smislu celovite arhitekturno urbanistične rešitve, usklajena z urbanistično zasnovo celote. V objektu naj bo zagotovljena ustrezna funkcionalna ločenost in samostojnost posameznih vertikal. Stanovanja naj bodo zasnovana racionalno in obenem kvalitetno. Skupni del pritličja naj v čim večji meri omogoči fleksibilnost.

Odprte javne površine
Zaželeno je, da se odprte javne površine oblikujejo kot povezovalen element, ki bo ustrezno izpostavil tako načrtovani objekt, kot tudi okolico. Ohraniti je potrebno tudi povezave preko območja in dostope/dostavo za obstoječe objekte. Predvideti je potrebno ustrezno zasaditev ter prostor za parkiranje koles.

1.2.2 Predmet natečaja

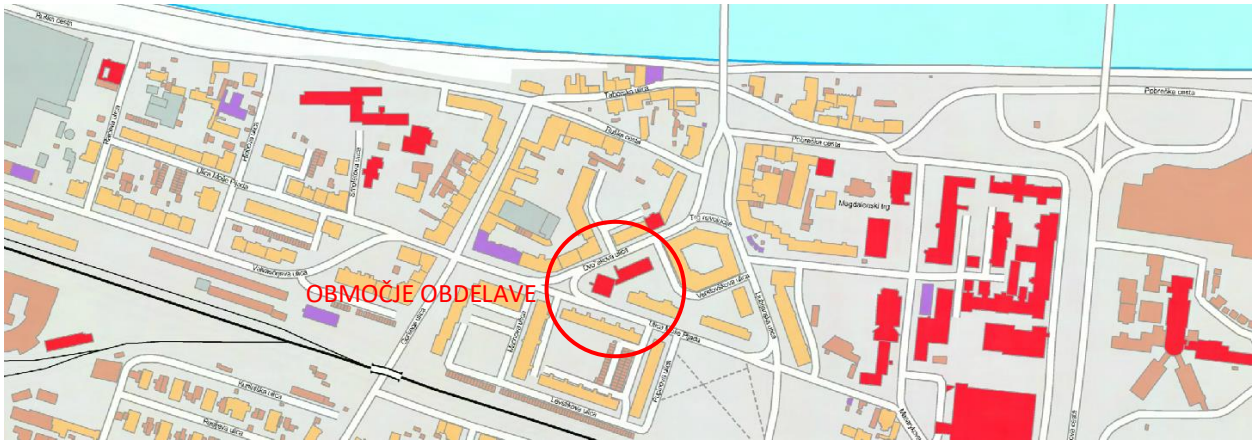
Predmet natečaja je arhitekturna zasnova stanovanjsko objekta Dvořakova (z okolico) ter pridobitev ponudbe za izdelavo projektne dokumentacije za objekt in odprti prostor. Predmet natečaja je tudi urbanistična ureditev območja, ki bo izdelovalcu OPPN podlaga za pripravo odloka.

Natečajna rešitev naj smiselno upošteva vse pogoje lokacije, predvideni program (predlagano strukturo stanovanj) in usmeritve podane v tej natečajni nalogi.

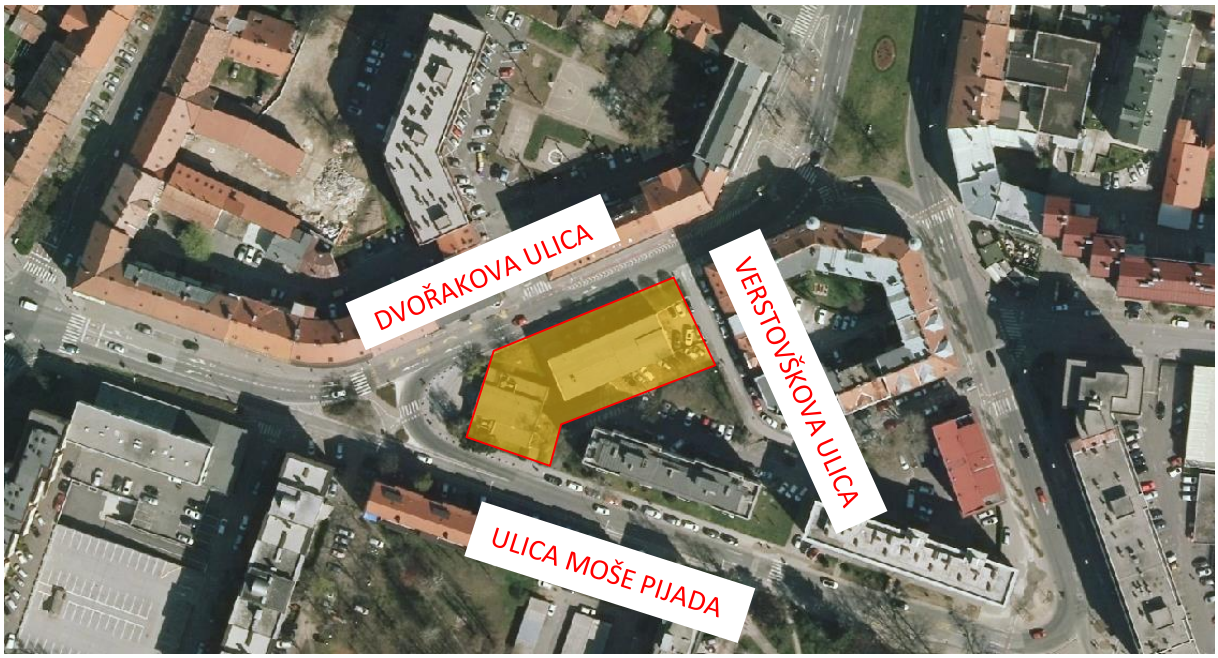
1.3 Osnovni podatki o lokaciji

1.3.1 Lega območja

<u>Širše območje</u>
Območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mosta, v mestni četrti Magdalena. Nahaja se med Dvořakovo ulico, Ulico Moše Pijade in Verstovškovo ulico na Taboru. Območje je prometno dostopno preko Dvořakove in Verstovškove ulice.



SLIKA 2: širše območje s prikazom lokacije VIR: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor



SLIKA 3: ožje območje s prikazom lokacije VIR: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor

Ožje območje

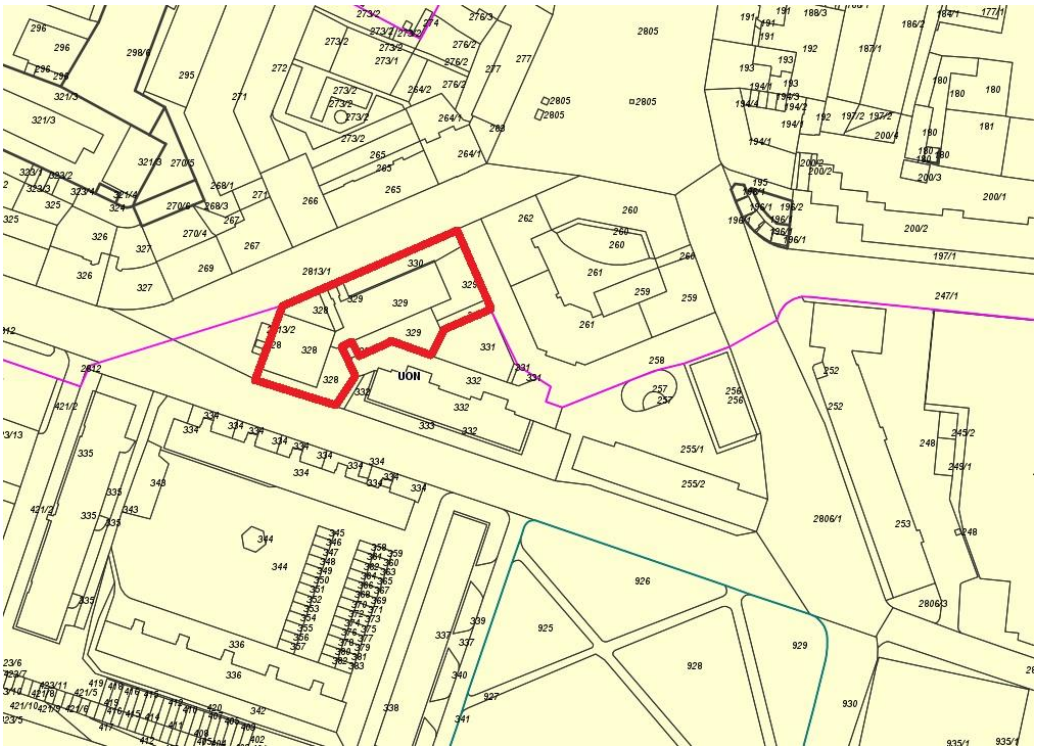
Ožje območje obdelave se nahaja v trikotnem stičišču obodnih ulic, Dvořakove ulice (5-7) in Ulice Moše Pijada ter Verstovškove ulice, na delu mesta Tabor v Mariboru. Obravnavano območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parceli v k.o. Tabor: 328, 329, 330. Meja območja poteka po obodu teh. Velikost zemljišča je 1.868 m².

SLIKA 4: ožje območje - ortofoto VIR: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor

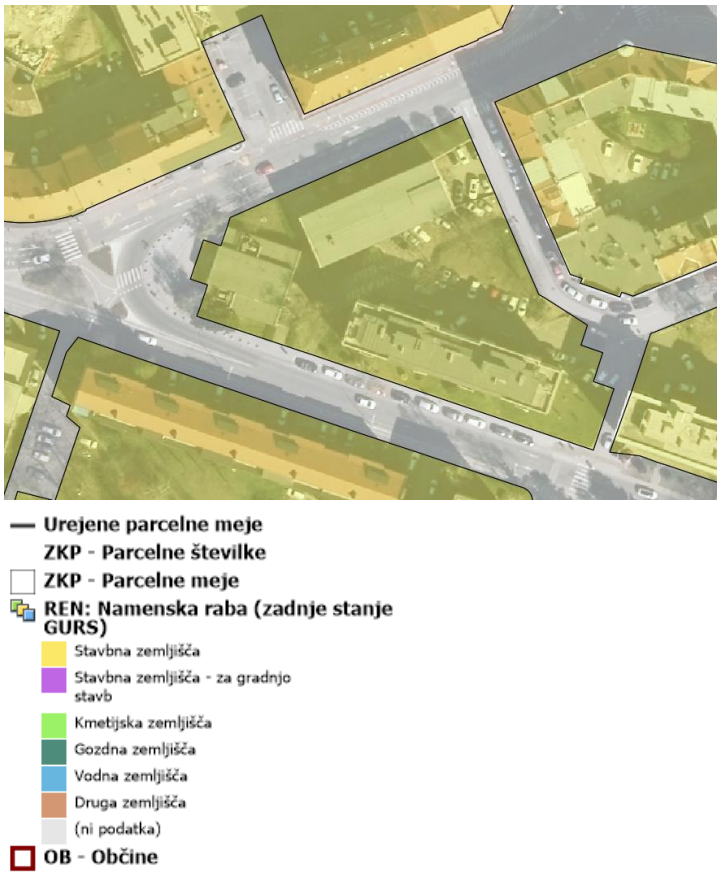
1.4 Podatki iz veljavnih prostorskih aktov – povzetek določil iz veljavnih prostorskih aktov

1.4.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine

Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mestna Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/4, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št.26/12-sklep).



Slika 5: Prikaz lokacije s parcelnimi številkami in mejo območja OPPN v rdeči barvi
VIR: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor



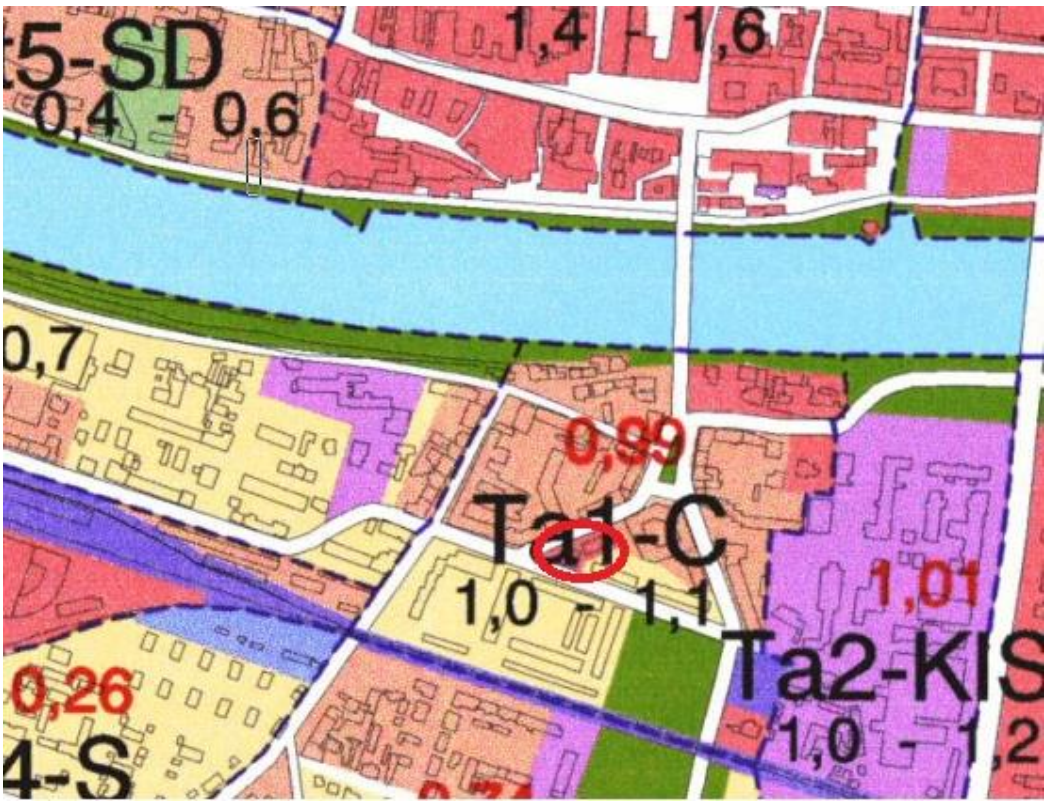
SLIKA 6: Osnovna namenska raba predstavlja stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
VIR: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor

Urbanistična zasnova
Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor, objavljen v MUV številka 2/2001: - skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor se obravnavano območje nahaja v prostorsko planski enoti Ta1-C.

Koncept prostorskega razvoja:
- znotraj meje ureditvenega območja mesta je treba v čim večji meri izgrajevati mestne površine, za kar je zagotovljenih dovolj površin,
- ohraniti je treba čim večji delež naravnih sestavin prostora,
- kot načini razvoja pa se naj uporabljajo prenova, zgostitev, prestrukturiranje, sanacija in dograjevanje ekstenzivno izrabljenih ter degradiranih površin.

Usmerjanje prostorskega razvoja:
- ekstenzivno pozidana območja naj se prestrukturirajo in prenavljajo,
- širitev mesta naj se izvaja na prostih površinah kot zapolnjevanje neizkoriščenega prostora mesta in zaokroževanje mestnega roba,
- v razvrednotenih mestnih predelih je treba s prestrukturiranjem vzpostaviti urbano kvaliteto.

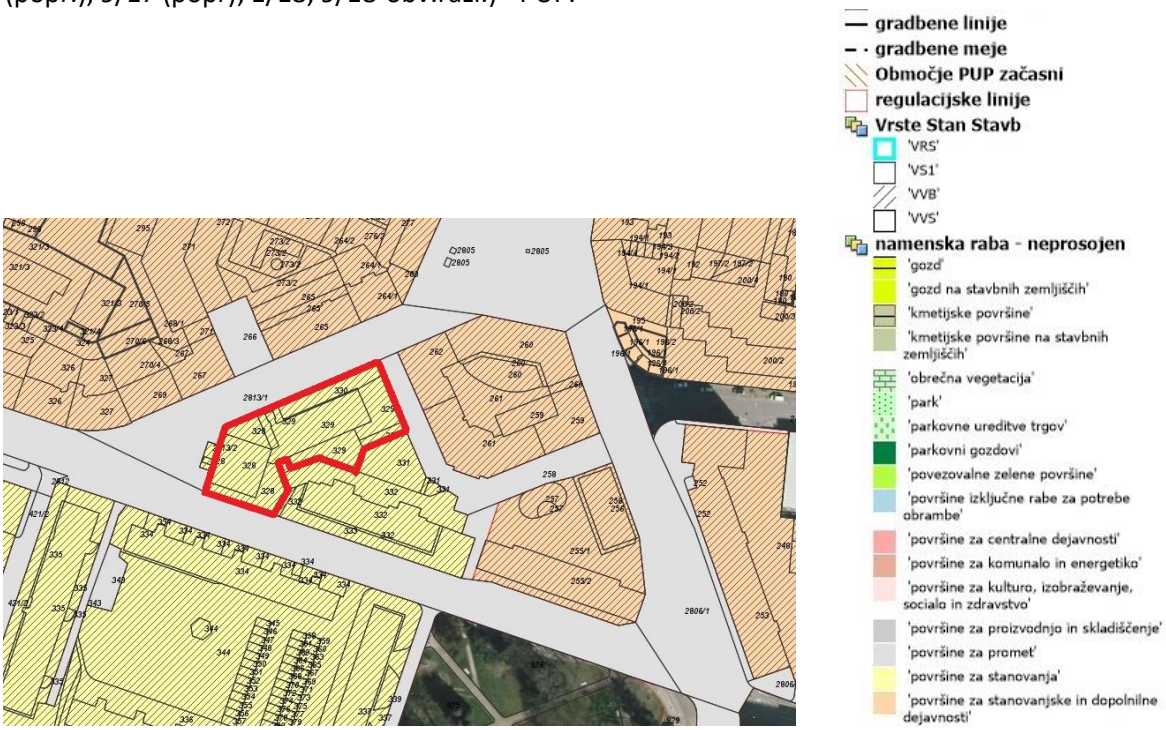
Usmeritve za namensko rabo prostora:
- glede na urbanistično zasnovo mesta Maribor spada območje v prostorsko plansko enoto Ta1-C – površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, - za območje je predviden faktor izrabe območja med 1,0 – 1,1. Faktor izrabe območja prostorsko planske enote je razmerje med vsoto bruto etažnih površin nad terenom in površino območja prostorsko planske enote.



Slika 7: UZMM, Karta 8, Zasnova namenske rabe prostora

1.4.2 Prostorski izvedbeni akti občine

Prostorski ureditveni pogoji Območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15 , 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18-obv.razl.) - PUP.



Slika 8: Izsek iz PUP Maribor – namenska raba

Namenska raba površin: **površine za stanovanja - večstanovanjske stavbe**

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti na drobno za dnevno oskrbo, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

Na površinah so možne tudi naslednje **dopolnilne dejavnosti**: - poslovne dejavnosti; - gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo (samo penzion, gostišče in prenočišče); - dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

Vrste dopustnih objektov: stavbe - stanovanjske stavbe; - gostinske stavbe brez nastanitve ali z nastanitvijo in gostinski vrtovi: samo penzion, gostišče in prenočišče, brez mehanske ali žive glasbe za ples; - upravne in pisarniške stavbe; - trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti; - garažne stavbe; - stavbe splošnega družbenega pomena, razen igralnic, cirkusov, diskotek - stavbe za opravljanje verskih obredov.
gradbeni inženirski objekti - gradbeni inženirski objekti, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo;
nezahtevni in enostavni objekti - objekti za lastne potrebe, ograje, škarpe in podporni zidovi in pomožni infrastrukturni objekti;- začasni objekti, vadbeni objekti, spominska obeležja, objekt za telekomunikacijsko opremo in urbana oprema;

2. OPIS NATEČAJNEGA OBMOČJA

Opis širšega in ožjega območja (lokacijo) smo že opredelili in zapisali v prejšnjih poglavjih, sledi opis obstoječega stanja.

2.1 Prikaz dejanske rabe območja

2.1.1 Dejanska raba zemljišč

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

V ureditvenem območju se glede na dejansko rabo prostora nahaja pozidano in sorodno zemljišče.

Na območju se ob Dvořakovi ulici nahajata dva obstoječa objekta. Na vzhodni strani se nahaja podolgovat objekt z etažnostjo K+P+2 (v preteklosti objekt različnih javnih funkcij), na zahodni strani območja pa manjši pritlični objekt (nekdanja bančna poslovalnica, K+P). Višine so razvidne iz prečnih profilov (C_natečajne podloge, C_4_geodetske točke_prerezi).

Načrti obstoječih objektov so priloga tej natečajni nalogi (D_3_obstoječi načrti). Oba objekta se rušita. Projekt rušitev je upoštevati v ponudbeni ceni. Strošek same rušitve, je upoštevan v investicijskih vrednosti, ki jo navajamo (izračunu obeh služi - D_3, kot tudi geodetski posnetek višin).

Slika 9-13: različni pogled na obstoječe stanje, z okoliških ulic, VIR: https://www.google.com/maps/
*** več fotografij je sestavni del Natečajnih prilog (D_5_fotografije)**

2.2 Načrtovana raba

Predvidena je gradnja stanovanjske stavbe. Načrtovana ureditev ne spreminja podrobne namenske rabe prostora.

2.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

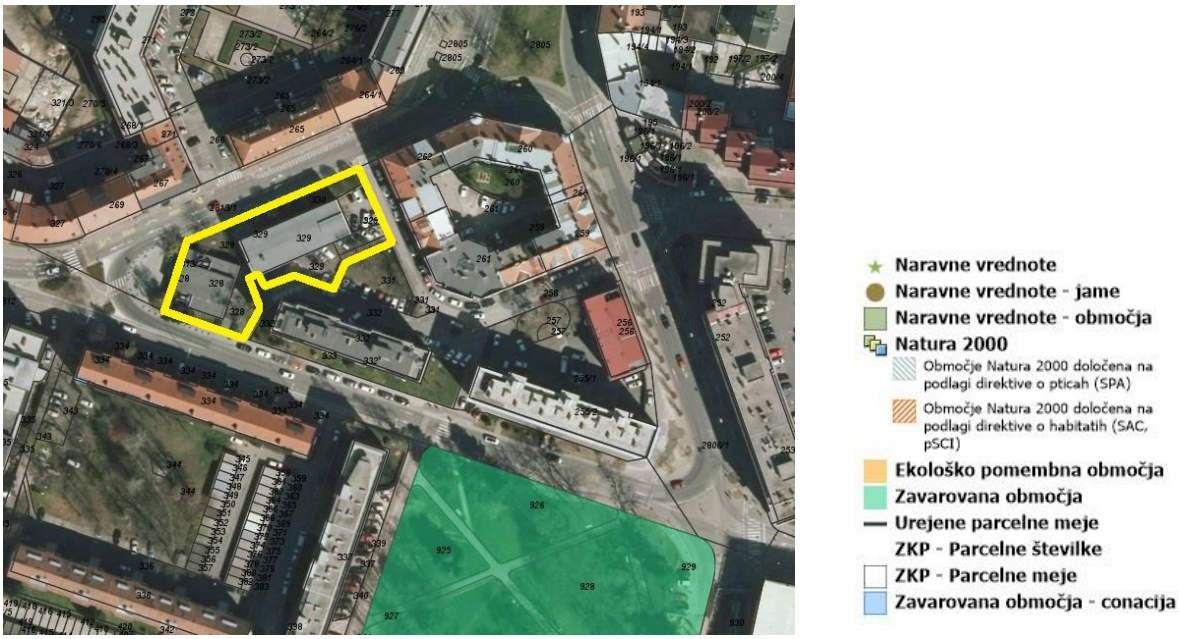
2.3.1 Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje se nahaja v zavarovanem vodovarstvenem območju VVO 2. (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007,32/11)).

Slika 14: Prikaz vodovarstvenega območja, VIR: (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

2.3.2 Ohranjanje narave

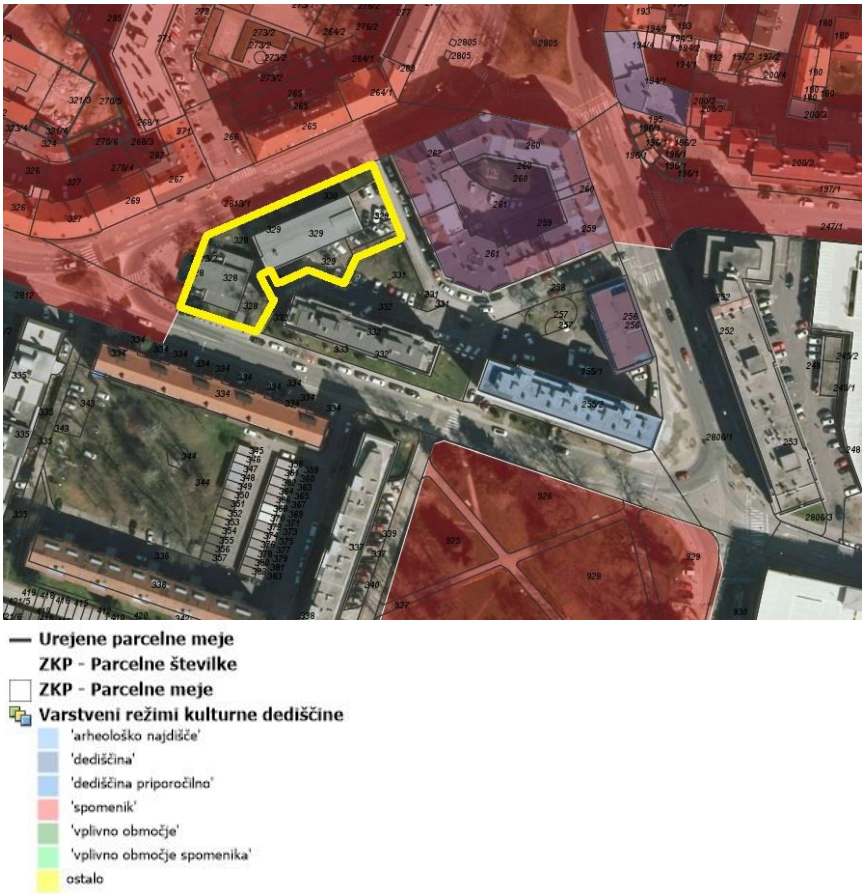
Obravnavano območje se nahaja izven varovanih območij narave.



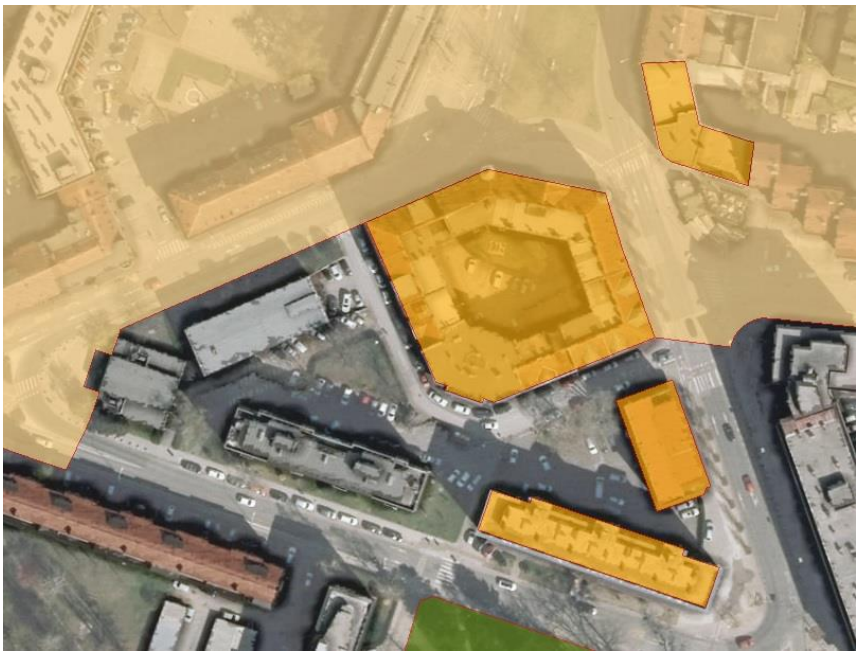
Slika 15: Prikaz območja na DOF naravne vrednote VIR:
(http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

2.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Obravnavano območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine, kar je razvidno iz slike spodaj.



Slika 16: Prikaz območja na DOF in varstvo kulturne dediščine, VIR: https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor



Slika 17: Prikaz območja na DOF in varstvo kulturne dediščine, VIR: http://giskd6s.situla.org/giskd/

2.3.4 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13). Osvetlitev objektov ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu. (Občinski podrobni prostorski načrt Novi trg, MONM, dopolnitev januar 2018)

2.3.5 Varstvo pred požarom

Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določbe Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, 3/07-UPB1, 9/11, 83/12 in 61/17 – GZ), Pravilnika o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13 in 61/17 – GZ), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ), Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17 – GZ) in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

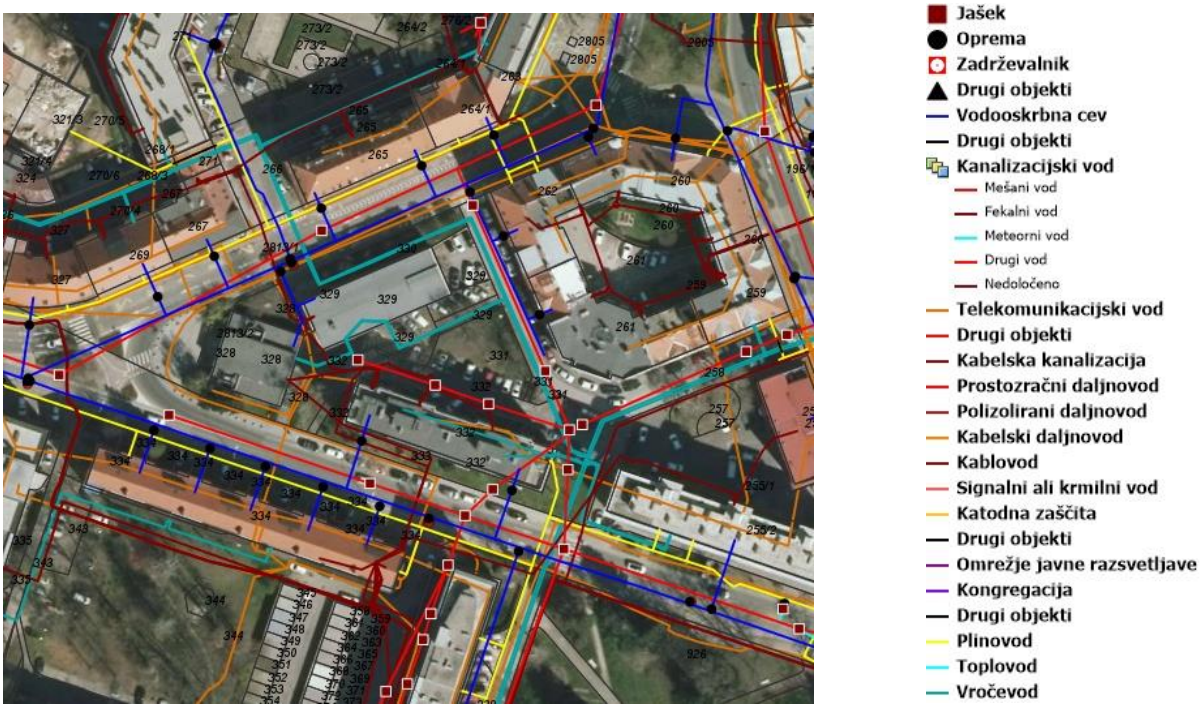
Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču) ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara.

2.3.6 Varstvo pred potresom

Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice oziroma za 0,100 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla. Pri projektiranju potresno odpornih konstrukcij se upošteva karto Potresna nevarnost Slovenije - projektni pospešek tal in določbe Slovenskega standarda SIST EN 1998-1 Evrokod 8 ter Nacionalnega dodatka k SIST EN 1998-1.

2.4. Gospodarska javna infrastruktura

Obravnavano območje se nahaja znotraj strnjene mestne pozidave z vso obstoječo komunalno in energetsko infrastrukturo.



Slika 18: Območje z obstoječi komunalnimi vodi
Vir: http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.30857034733098065

2.5 Opis zasnov umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor

2.5.1 Urbanistične, arhitekturne, krajinsko-arhitekturne, naravne ipd. značilnosti območja

Kot že zapisano, se obravnavano območje nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mestnega jedra in starega mosta, ob Dvořakovi ulici, v mestni četrti Magdalena. Nahaja se znotraj strnjene mestne pozidave, z dobro prometno dostopnostjo. Na širšem območju se prepletajo stanovanjske in druge dejavnosti, kot so poslovne, trgovske, gostinske dejavnosti, blizu je tudi osrednja mariborska bolnišnica - univerzitetni klinični center Maribor. Prav tako se v neposredni bližini nahaja večji prehodni park, Magdalenski park, ki predstavlja večjo zeleno površino z otroškim igriščem 8namnejneimi tudi predvideni novogradnji) in kvalitetnimi drevninami.

Na območju se nahajata poslovni stavbi, ki ne obratujeta, različnih višinskih gabaritov. Obstoječi stavbi konstrukcijsko ne ustrezata preureditvi v stanovanja, zato sta namenjeni rušitvi.

Območje je dobro dostopno iz severne strani, z Dvořakove ulice in z Verstovškove ulice na vzhodu. Na zahodu meji območje na križišče Dvořakove ulice in Ulice Moše Pijade, prav tako na južni strani. Večji del južne strani območja meji na odprte površine, parkirišče, namenjene stanovanjskemu objektu ob Ulici Moše Pijade.

Zaradi bližine centra mesta, šol, vrtcev in parka, je lokacija primerna za mlade in mlade družine, kar predstavlja tudi namen gradnje.

Umestitev predvidene ureditve v prostor

Načrtovani večstanovanjski objekt se umešča v osrednji del predmetnih parcel ob Dvořakovi ulici ter sledi uličnemu nizu glavnih ulic - Dvořakove ulice in Ulice Moše Pijada in hkrati zaključuje mestni kare omenjenih ulic in Ljubljanske ulice. Objekt sledi gradbeni meji, ki jo tvori obstoječa obcestna pozidava. Izpostavljen je vogal objekta Ulice Moše Pijada in Dvořakove ulice.

Opis načrtovanih prostorskih ureditev in zazidalna zasnova

***Opomba**: - predhodno je naročnik že izvedel prostorsko preveritev – IDZ (dve varianti), ki je služila pričetku postopkov priprave novega OPPN-a za obravnavano območje; ta IDZ je bila namenjena zgolj prostorski preveritvi programa investitorja, ne predstavlja pa optimalne urbanistične rešitve v odnosu na kompleksnost obravnavanega območja v širšem prostoru. Izhodišča te prostorske preveritve so osnova za prostorsko ureditev (pričetek postopka priprave OPPN), v nadaljevanju teksta zapisana izhodišča pa sledijo le-tej preveritvi; natečajniki niso obvezani slediti tej idejni zasnovi, lahko predlagajo drugačno rešitev (seveda v območju predvidene pozidave), a sledijo pričakovanjem naročnika glede število stanovanj (največje možno in smiselno število) in njih različnih velikosti).*

Načrtovane ureditve

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnja novega večstanovanjskega objekta z vso potrebno zunanjo ureditvijo,
- gradnjo potrebne prometne infrastrukture,
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Zazidalna zasnova

Objekt je zasnovan kot kompaktna struktura z osrednjim zaprtim hodnikom kot horizontalno komunikacijo, na katerega se vežeta dve jedri vertikalnih komunikacij - stopnišče in dvigalo. Vhoda v objekt z vertikalnimi komunikacijami sta predvidena z Dvořakove ulice na vzhodnem in zahodnem delu.

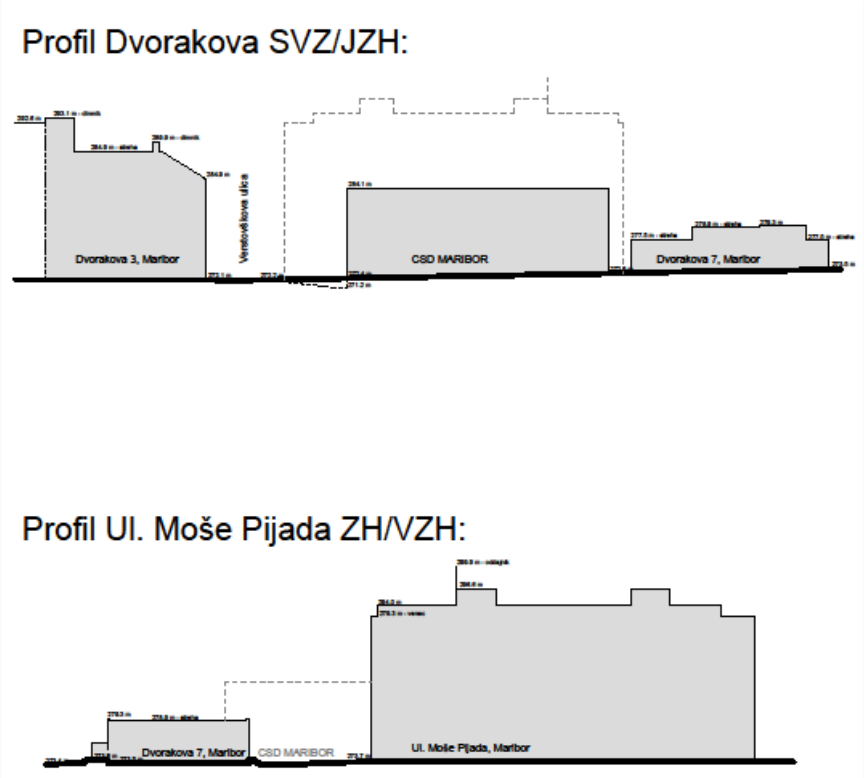
V objektu je glede na IDZ načrtovano približno 74 različno velikih stanovanj. Zaradi spremenjene strukture stanovanj v programski nalogi (glede na IDZ) naročnik pričakuje, da natečajniki zagotovijo vsaj 60 stanovanj. Etažnost objekta se terasno dvigne z vzhoda (3K+P+4) proti zahodu (3K+P+5) za eno etažo.

V kletnih etažah so načrtovana parkirišča za potrebe stanovalcev. Ob parkiriščih so v kleti načrtovani tudi shrambni prostori. Kolesarnice so predvidene v pritličju ob vhodnih v objekt in vertikalnih komunikacijah.

Pri zasnovi objekta so upoštevane gradbene linije obstoječe pozidave ob Dvořakovi ulici in Ulici Moše Pijada. Etažnost objekta se lahko prilagodi in sicer v smislu, da se stopnjuje, viša, od vzhoda proti zahodu ob Dvorakovi ulici, kjer se na vzhodni strani prilagodi etažnosti obstoječih objektov (upoštevati je venec objekta na SV vogalu Verstovškove ulice – priloženi je prerez), na zahodni, vogalni, izpostavljeni strani pa se lahko etažnost dvigne do max. 5 etaž nad pritličjem.

Streha na objektu se ekstenzivno zazeleni.

V kartografskem delu je prikazano območje pozidave, kamor se lahko umesti večstanovanjski objekt, pri tem se mu lahko spremeni tlorisna oblika. Prikazani tloris stavbe je načelen in se lahko prilagodi, na podlagi pogojev, ki bodo zapisani v odloku. Maksimalna etažnost objekta je 5 etaž nad pritličjem.



Slika 17: prečni profili – geodetske točke (glej: C_natečajne podloge; C_4)

Osnovni urbanistični kazalci

V predmetnem primeru načrtovanega večstanovanjskega objekta so predvidena stanovanja za mlade in mlade družine. Skupno število predvidenih stanovanj iz IDZ (prostorske prevere) = cca. 74; Natečajniki naj sledijo temu številu kot izhodišče zasnove oz. naj optimirajo maksimalno število stanovanj. Naročnik pričakuje vsaj 60 stanovanj.

Potrebno število parkirnih mest se določi skladno z UZMM (*2. člen, točka 6.3.1.6 Zasnova infrastrukturnih omrežij*), kjer velja normativ: - za poslopja s stanovanji 1 PM/stanovanje + 10 % za obiskovalce.

Za vsako stanovanje se torej zagotovi najmanj eno parkirno mesto (+10% za obiskovalce).

Iz izračuna faktorja izrabe območja PPE Ta 1-C tudi izhaja, da obstoječa izraba in tudi skupna izraba s predvideno pozidavo (iz IDZ) ne dosegata niti minimalnega priporočenega faktorja izrabe iz urbanistične zasnove mesta (FIZ priporočen 1,0 – 1,1). Faktor izrabe območja PPE Ta 1-C se bo s predvideno pozidavo povečal za 0,04. Sam Faktor izrabe zemljišča (tega natečajnega območja za OPPN) pa bo izračunan po izbrani natečajni rešitvi in upoštevan v OPPN-u.

***Opomba**: zazidalni preizkus (programska preveritev) je v obeh variantah izkazoval zazidano površino cca. 1.000 m^2 (+ 10%) v območju obdelave velikosti 1.868 m ter cca. 5.600 m^2 (+ 10%) bruto tlorisne površine nad terenom ter cca. 600 m2 zelenih površin, kot tudi 150-200 m^2 prometnih in funkcionalnih površin. Te številke izkazujejo Faktor zazidanosti (FZ) cca. 0,55, faktor izrabe zemljišča (FI) cca. 3,00 ter delež zelenih površin (DZP) cca. 0,35. To so tudi usmeritve (zahteve) naročnika natečajnikom glede doseganja urbanističnih faktorjev!*

Priključevanje na javno cestno omrežje in parkiranje

Območje se napaja preko obstoječega prometnega omrežja in priključka na Verstovškovo oziroma Dvorakovo ulico na vzhodni in severni strani območja OPPN. Z Verstovškove ulice je načrtovan uvoz v garažo, v kletne etaže, ki je speljan po klančini in se nadalje vijačno spušča po notranjih klančinah v dve podzemni etaži.

V vsaki kletni etaži je predvidenih cca. 30 parkirnih mest, skupaj s potrebnim odstotkom parkiranih mest za gibalno ovirane osebe. Dostop do vertikalnih komunikacij in shrambnih prostorov poteka preko požarno zaščitenega hodnika.

Skupno število stanovanj (glede na izdelano prostorsko preveritev/IDZ): **74**

- **v natečajni rešitvi je potrebno zagotoviti** min. **60 stanovanj**

Skupno število potrebnih PM za stanovanja(po IDZ): **74** (pri normativu 1 PM/stanovanje)

- zagotoviti zadostno število parkirnih mest glede na kriterij in vašo natečajno rešitev!

Skupno število potrebnih PM za obiskovalce (po IDZ): **7** (normativ 10%)

- zagotoviti zadostno število parkirnih mest glede na kriterij in vašo natečajno rešitev!

Skupno število potrebnih parkirnih mest (po IDZ): **81** (oziroma najmanj 66)

- zagotoviti zadostno število parkirnih mest glede na kriterij in vašo natečajno rešitev!

V primeru drugačne zasnove stavbe in ob drugačnemu številu stanovanj se lahko načrtujejo tudi drugačne kletne etaže za potrebe parkiranja. Natečajniki pa vseeno morajo zagotoviti kar največje možno in smiselno število stanovanj, na osnovi katerega bodo umeščali število parkirnih mest v garažo. Sledijo naj napotilu, da sta kletni etaži -1 in -2, namenjeni stanovalcem, -3 pa je lahko namenjena tudi drugim (delno, ali v celoti, odvisno od števila stanovanj in posledično predpisanemu številu PM).

Komunalna, energetska in elektronsko-komunikacijska infrastruktura

Celotno omrežje je možno navezati na obstoječe infrastrukturno omrežje v sosednjih ulicah z izgradnjo ustreznih navezav oziroma v skladu s pogoji posameznih upravljavcev.

3. RAZLOGI IN CILJI INVESTICIJE

Z izvedbo javnega, enostopenjskega, projektnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše arhitekturno urbanistične rešitve želi naročnik, v sodelovanju z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije:

- pridobiti kvalitetno urbanistično rešitev, ki bo povezala in osmislila obravnavani prostor med obstoječimi stavbnimi strukturami, upoštevala kraj (lokacijo) in njegov kontekst ter ga primerno nadgradila. Natečajni kriteriji ocenjevalcev bodo obravnavali celovitost urbanističnega koncepta, izkoriščenost zemljišča, umeščanje objekta, promet, orientacija, kakovost pogledov, vključitev v širši prostor, povezovanje območji med seboj in navzven itd.

- pridobiti kvalitetno oblikovane arhitekturne rešitve za gradnjo kakovostnega, funkcionalnega in sodobnega stanovanjskega objekta, ki bo ob upoštevanju veljavnih določil in omejitev v prostoru, prestavljal izvirno rešitev, kot potrebno novo kvaliteto na obravnavanem območju v tem delu mesta Maribor. Ocenjevalni kriteriji bodo: zasnova in oblikovanje volumnov, jasnost in izvirnost izraza, prostorski vtis;

- pridobiti rešitev, ki naj zagotavlja kakovost bivanja in univerzalnost rešitev ter upoštevanje načela trajnostnega razvoja in spoštovanje okolja, ob hkratnem upoštevanju

ekonomskih parametrov. Zato med kriterije sodi: uporaba ekološko sprejemljivih in trajnostnih gradbenih materialov, zmanjševanje obremenitev okolja in ekološka inovativnost; kot tudi celovito ekonomičnost, tudi ekonomičnost konstrukcijskih zasnov, zagotavljanje tehničnih rešitev, ki omogočajo ekonomično delovanje in vzdrževanje;

- pridobiti usmeritve za urbanistično in arhitekturno načrtovanje, ki obravnavajo pet ključnih področij, ki skupaj predstavljajo strokovno podlago za udejanjanje trajnostnega načrtovanja mesta v javnem interesu:
  - Energetska učinkovitost in nizko-ogljična raba energije;
  - Ocena življenjskega cikla stavbe in uporaba trajnostnih gradbenih materialov;
  - Trajnostna mobilnost;
  - Trajnostno upravljanje z vodami;
  - Klimatska odpornost in prilagajanje podnebnim spremembam.

- pridobiti kvalitetno arhitekturno krajinsko ureditev parterja obravnavanega kareja, kot povezovalni element urbanih potreb v odnosu do obstoječih objektov ter oblikovanje kakovostnih odprtih bivalnih površin. krajinska navezava na obodni prostor in krajinski okvir, kakovost celotne zasnove odprtega prostora in celotne podobe območja, kakovost zunanjega prostora v smislu omogočanja kulture umeščanja, opremljanje in oblikovanja odprtega prostora in zelenih površin;

4. VRSTA IN OBSEG NAMERAVANE INVESTICIJE

Predvidena je izvedba stanovanjsko objekt za mlade in mlajše družine, s pripadajočo ureditvijo odprtega prostora. V celotnem objektu je predviden stanovanjski program, le v pritličju so lahko umeščene tudi funkcije, ki sovpadajo s tipom objekta in komplementarno stanovanjem za mlade in mlade družine. V kletnih etažah so parkirne in servisne površine.

V sklopu pripadajoče zunanje ureditve se ureja območje odprtega prostora ob objektu, ki se hkrati navezuje na preostali odprti prostor do obstoječih sosednjih objektov.

4.1 Programske usmeritve za celotno območje

4.1.1 Programske usmeritve – stanovanjski objekt

V največ petih etažah nad pritličjem se predvidi stanovanjski program. Pritličje je namenjeno vhodom v stanovanjski del objekta, po natečajnih predlogih tudi stanovanjskemu programu, kot tudi komplementarnim prostorom za tip stanovanjskega objekta za mlade oz. mlade družine. Natečajniki naj predlagajo možnost umeščanja primernih programov. Dvojnost funkcij umeščanja stanovanj in komplementarnega programa naj bo predvidena v odnosu do 50/50. Vhodu v parkirne etaže je po notranjih vertikalah. Predvidene so tri podzemne etaže namenjene parkiranju, shrambam za stanovalce ter potrebni hišni tehniki. V objektu naj bo zagotovljena ustrezna funkcionalna ločenost in samostojnost posameznih programov – stanovanjskega in parkiranja v kletnih etažah.

A STANOVANJSKI PROGRAM

Stanovanja so predvidena v vseh etažah. Zasnovana naj bodo racionalno in obenem kvalitetno. Vsa stanovanja morajo biti zasnovana smotrno, z ustrezno in sorazmerno dimenzioniranimi pomožnimi prostori (kopalnice, sanitarije, garderobe, shrambe, lože (do 10 m^2) in utility; vse skladno s *Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah o gradnji stanovanjskih stavb in stanovanj*). Shrambe so lahko ločene (ampak v isti etaži), utility naj imajo le največja stanovanja.

Večja stanovanja naj imajo tudi dodatni WC (v skladu s Stanovanjskim zakonom).

Struktura stanovanj:

- 10% stanovanj – **1,5 S** **(= Tip 1)** - velikosti približno 35 m^2 (dopustne kvadrature med 33 in 38 m^2), z ložo ali drugačno obliko zunanjih površin (1,5 sobna stanovanja).
- 30% stanovanj – **2 S** **(= Tip 2)** - velikosti približno 50 m^2 (dopustne kvadrature med 47 in 52 m^2), z ložo ali drugačno obliko zunanjih površin (2 sobna stanovanja).
- 35% stanovanj – **2,5 S** **(= Tip 3)** - velikosti približno 60 m^2 (dopustne kvadrature med 57 in 62 m^2), z ložo ali drugačno obliko zunanjih površin (2,5 sobna stanovanja).
- 5% stanovanj – **2,5 S** **(= Tip 3i)** - velikosti približno 60 m^2 (dopustne kvadrature med 57 in 62 m^2), stanovanje za gibalno ovirane osebe, z ložo ali drugačno obliko zunanjih površin (2 - 2,5 sobna stanovanja).
- 10% stanovanj – **3,5 S** **(= Tip 4)** - velikosti približno 70 m^2 (dopustne kvadrature med 67 in 52 m^2), z ložo ali drugačno obliko zunanjih površin (3,5 sobna stanovanja).
- 5% stanovanj – **3,5 S** **(= Tip 4i)** - velikosti približno 70 m^2 (dopustne kvadrature med 67 in 52 m^2), stanovanje za gibalno ovirane osebe, z ložo ali drugačno obliko zunanjih površin (3 - 3,5 sobna stanovanja).
- 5% stanovanj – **4 S** (**4,5 S**) **(= Tip 5)** - do približno 100 m^2 (dopustne kvadrature med 90 in 105 m^2), s terasami ali drugačnimi oblikami zunanjih površin velikosti 20 m^2. Stanovanja nad 105 m2 NETO uporabne površine niso dopustna.

Stanovanjski del				
Stanovanja	(%) tipa stan. v stavbi	kvadratura (m^2)	tip	PM/ enoto
Tip 1	10	do 35 m^2	1,5 sobno	1,00
Tip 2	30	do 50 m^2	2 sobno	1,00
Tip 3	35	do 60 m^2	2,5 sobno	1,00
Tip 3 i *	5	do 60 m^2	2 - 2,5 sobno	1,00
Tip 4	10	do 70 m^2	3,5 sobno	1,00
Tip 4 i *	5	do 70 m^2	3 - 3,5 sobno	1,00
Tip 5	5	do 100 m^2	4 do 5 sobno	1,00
SKUPAJ	100,00			

Možna odstopanja od strukture so +/- 5% v strukturi in +/- 15% v velikosti stanovanj. V tem primeru pa niso dopustna stanovanja nad 120 m^2 NETO uporabne površine.

Zgoraj navedena struktura stanovanj je okvirna, projektant naj se ji čim bolj približa. Dosežena struktura naj bo v natečajni rešitvi prikazana ločeno za vsako nadstropje in skupno za celotno stavbo (izpolnjena tabela v natečajnih podlogah C_5_tabela površin). Zagotovljeni naj bodo vsi tipi stanovanj. Upoštevati tudi predpisano število stanovanj za gibalno ovirane (10 %), le-ta so označena s **številka / i *** (zato je pri le-teh dopustno tudi zmanjšanje št. sob., kar pri isti kvadraturi omogoča primerno načrtovanje zanje).

V projektnih rešitvah stanovanj mora biti prikazana stanovanjska oprema standardnih dimenzij, kot je opredeljena s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

Balkoni, lože

Stanovanja tipa 5 naj bodo vrhnja stanovanja velikosti do 105 m^2. Vsako lahko ima lastno teraso ali ložo s kvalitetno veduto in osončenjem; zaželena je višja stopnja zasebnosti, kar pomeni čim manj direktnih pogledov iz ene terase na drugo. Pričakuje se, da so terase takšnih površin, da

omogočajo postavitev mize, ležalnikov oziroma ne manjše od 10 m^2. Balkoni in lože v ostalih stanovanjih so stvar presoje natečajnikov, glede na pozicijo posameznega stanovanja in lego objekta in naj ne presegajo velikosti 10 m^2. Te kvadrature ne pripisujemo v zgornji tabeli predpisanim kvadraturam stanovanj.

B KOMPLEMENTARNI PROGRAM

Pritličje je namenjeno pretežno stanovanjem, vhodom v nadzemni del objekta, vhodom v stanovanjski del objekta, vhodu v parkirno hišo ter dejavnostim, ki imajo dnevni stik s stanovalci, namenjen aktivnostim, ki jih tip stanovanjskega objekta za mlade in mlade družine lahko pričakuje. Gre za prostore druženja, skupnostni prostor, prostor dejavnosti itd. komplementarni programi so lahko umeščeni tudi po etažah oz. na strehi (urbani vrtički, zelena streha s panji za čebele, itd.), seveda vse v skladu z izpolnjevanjem pričakovanega števila stanovanj.

Dejavnosti morajo biti skladne z veljavnim prostorskim aktom. Prostorska in konstrukcijska zasnova pritličja naj bo čim bolj svobodna in primerna za umeščanje različnih programov na način, da je možna izvedba manjših enot ali združevanje manjših v večje. Na nivoju pritličja je potrebno zagotoviti tudi možnost dostave. Tloris mora omogočati navezovanje posameznih enot na vertikalna jedra in na sanitarne vozle. Glede na dolžino predvidenega objekta (in prostorsko preverbo) bosta potrebni najmanj dve vertikalni jedri.

Iz zunanjih javnih površin naj bo dostopen (pokriti) prostor za »bike sharing«. Na zunanjih površinah je zagotoviti tudi lokacijo za polnilnico električnih avtov (1 prostor) in dostop z javnih površin do dveh prostorov za najem električnih avtomobilov (»Car sharing« 2 prostora) – predvideno na Verstovškovi ulici.

C GARAŽA

Predvidene so tri podzemne etaže namenjeni parkiranju, shrambam za stanovalce ter potrebni hišni tehniki. V 1. kleti se zagotoviti prostor za tehnične prostore celotnega objekta, npr. trafo postajo in podobno. Po lastni presoji lahko natečajniki prostorom v pritličju namenijo tudi manjša spremljajoče prostore (skladišče) v 1. kleti, vendar tako, da površina ne presega 30 % površine tega prostora v pritličju. V objekt je potrebno <u>smiselno</u> umestiti tudi kolesarnico (*v skladu z ODLOK-om o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor je PRIPOROČENO št. PM za kolesa – 1 PM na št. stanovanjskih enot + 10% za obiskovalce*), ni pa nujno (oz. ni zaželeno), da je le-ta v kleti.

Prva klet naj bo sicer namenjena parkiranju (*cca.* 30 PM). Naročnik želi, da se za ves stanovanjski program v stavbi zagotovi parkiranje v 1. in 2. etaži kleti (s primerljivim številom PM). V kolikor se izkaže potreba po večjemu številu, se PM za stanovalce umešča tudi v 3. etažo kleti. Upoštevati tudi zahtevan odstotek PM za gibalno ovirane osebe (invalidski parkingi).

Podzemni deli objektov naj bodo projektirani kot enovite površine, enostavnih tlorisnih oblik, zasnova naj upošteva racionalnost pri določitvi tlorisne oblike podzemnih etaž (pomembna je ekonomika gradnje). Podzemne garaže naj bodo naravno prezračevane. Prezračevalni jaški garaže naj bodo izvedeni tako, da ne dopuščajo vdora površinskih vod v garažo.

Iz podzemne garaže mora biti zagotovljena neposredna povezava z internimi komunikacijami posameznih vhodov v kleti objektov.

<u>Shrambe stanovanj</u>

Prostori za shrambe morajo biti urejeni v sklopu pripadajoče stavbe. V kolikor so locirani v kletni etaži, naj bodo v osrednjem delu kletne etaže in ne ob obodnih zunanjih kletnih stenah oziroma

tako, da je do njih možen direkten dostop iz vertikalnih komunikacijskih jeder. Prostori za shrambe so lahko urejeni tudi v nadzemnih etažah.

Shrambe morajo biti zaprte, tako da zagotavljajo varovanje osebne lastnine. Zaradi vlage v kletnih prostorih je potrebno za shrambe zagotoviti kvalitetno prezračevanje, ki je lahko mehansko, z rekuperacijo. Velikost shramb naj zadosti minimalnim zahtevam *Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah o gradnji stanovanjskih stavb in stanovanj*. V največjih stanovanjih je priporočljivo načrtovati dodaten prostor (utility) v sklopu stanovanja.

Natečajna rešitev mora predvideti ustrezno umestitev (obodne ulice) in dimenzioniranje prostora za zbiranje odpadkov.

4.1.2 Programske usmeritve - pripadajoči odprti prostor

Pripadajoči odprti prostor se zasnuje kot odprta javna površina. Zaželeno je, da se ta odprt prostor oblikuje kot nekakšen povezovalen element, ki bo ustrezno izpostavil tako načrtovani objekt, kot tudi obstoječe objekte in morfologijo prostora. Natečajniki morajo obdelati tudi (talne) ureditve območja javnih površin (pločnik ob Dvořakovi in prostor na vogalu Dvořakove in Moša Pijadejeve), ki je izven območja urejanja z OPPN-om in gradbenih linij, a se navezujejo na območje načrtovanja.

Parkiranje se v celoti organizira v podzemnih etažah.

Na območju obravnave se naj zagotovi:
- odprto in za vse dostopno javno površino kot peš cono (peš, počasna vožnja s kolesi)
- zasaditev z visokodebelno vegetacijo (v največji meri v raščeni teren – v kolikor je možno, kot ohranjena ali novo zasajena drevesa)
- manjše število parkirnih mest za kolesa, javno dostopno, ob ulični strani objekta
- primerno količino urbane opreme (klopi, itd.)
- otroško igrišče, v primerni velikosti, ki jo omogoča zunanja ureditev. Zaradi umestitve v obstoječo grajeno strukturo je nemogoče zagotoviti s PUP-om in UZM predvidene kvadrature igrišč. Le-ta se nahajajo v neposredni bližini (Magdalenski park in nad nadvozom Ljubljanska)

V zasnovo naj se po presoji natečajnika vključi vse potrebne elemente urbane opreme (osvetlitev, klopi, itd.), ki so potrebni za kvalitetno oblikovan odprt javni prostor. Del prostorske zasnove je tudi koncept zasaditve, ki naj izhaja iz obstoječih prostorskih kvalitet. V smislu prostorske percepcije naj gre za oblikovno celovit in funkcionalno povezan odprti prostor.

5. USMERITVE ZA ZASNOVO IN OBLIKOVANJE

Z novim objektom se razreši trenutna urbanistična situacija pomembne mestne lokacije z dvoje objektov brez funkcije. Predlog mora zajemati predvideno območje obdelave (Dvořakova ulica, Ulica Moše Pijada in Verstovškova ulica), racionalno organizacijo dostopov in dovoz, primerno volumetrično zasnovo, ki ustvari prostor ulice (z javnim prostorom razširitve), dvorišča z zasaditvijo med objekti tako, da se z rešitvijo osmisli tudi odnose med objekti v okolici, v smislu celovite urbanistične rešitve in ustrezno kvalitetno arhitekturno zasnovo objekta in prostora.

5.1 Usmeritve za urbanistično zasnovo

Zasnova objekta naj sledi orientaciji prostora, in sicer linijskemu poteku Dvorakove ulice na tem odseku v smeri severovzhod – jugozahod. Temu sledi tudi začrtana gradbena meja, ki se na zahodni strani

zalomi proti vzhodu in naveže na obstoječo gradbeno mejo stanovanjske stavbe ob Ulici Moše Pijada.

Samo oblikovanje volumnov je prepuščeno natečajnikom. Zaželena je sveža in sodobna urbanistično arhitekturna rešitev, z željo po nadgradnji kvalitete prostora v smislu celovitega urbanistično krajinsko-arhitekturnega in arhitekturnega oblikovanja.

Dopustne so členitve volumna stavbe oz. oblikovanje morebitnih prekinitev ali prebojev skozi objekt zaradi ohranjanja vedut ipd. (ob upoštevanju višinskih gabaritov, etažnosti). Pri volumetrični zasnovi naj se smiselno upošteva pogoj ohranjanja oz. ustvarjanja vedute z upoštevanjem višin sosednjih objektov.

Objekt naj bo umeščen tako, da bo zagotovljena ekonomska upravičenost izrabe prostora. Posebna pozornost naj bo namenjena orientaciji in osvetljenosti stanovanj (priporočljiva vzhodna, zahodna ali južna orientacija). Pri orientaciji je potrebno zagotoviti vse zakonske zahteve glede osončenosti.

Natečajnik naj pri zasnovi upošteva omejitve, ki so zapisane v uvodnem delu, saj so le-ta pogoj za izdelavo OPPN, in sicer:

<u>Objekt</u>

- Vertikalni gabarit predvidenega objekta ne sme v višino presegati gabaritov stavbe – vogal Dvořakova / Verstovškova. Vertikalni gabarit (višina) objekta nad terenom naj znaša največ: P+4 (maksimalna višina venca na tem vogalu naj ne presega višine venca obstoječega objekta Dvořakova 3). Zahodni del objekta (stik Dvořakove ulice in Ul. Moše Pijada se lahko nadviša za eno etažo (na mestu smiselno prilagojenemu ureditvi zasnove umestitve stanovanjskih enot v objekt). Namen ukrepa je preprečitev da bi nova stavba prevzela dominanto nad obstoječimi stavbami. (glej: C_natečajne podloge; C_4)

Streha

Osnovna streha je ravna; oblikovana kot kvaliteten zaključek arhitekturne zasnove objekta, zelena, predvideti tudi možnost »visokih gred« in ostalih skupnostnih rešitev (lahko v skupni funkciji, upoštevat zasebnost vrhnjih stanovanj s terasami itd.).

Fasada

Uporabi se fasadne tone v različnih (med seboj usklajenih) barvnih kombinacijah in materialih (racionalna gradnja); dopustne so tudi večje zasteklitve; na terasni etaži je možna ureditev teras stanovanj; dopustno je oblikovanje več vhodov v stavbo.

Natečajnik naj do rešitve problema pristopi s primerno interpretacijo omejitev, kreativno in odprto, s končnim ciljem doseganja čim večje arhitekturne in urbanistične kvalitete.

5.2 Usmeritve za oblikovanje odprtega prostora

V smislu oblikovanja se naj zasnuje odprti prostor kot celovito prostorsko rešitev, ki vzame v obzir potrebe tako novega objekta, kot tudi vseh obstoječih objektov in tudi splošni javni interes mesta. Zaželeno je, da je zasnova odprtega prostora jasna in skladna in obenem prepoznavna tako na mikro nivoju, kot tudi v širšem kontekstu mesta.

Z ureditvijo odprtega prostora se oblikuje prostor med objekti z namenom druženja in socializacije. Zeleni sistem oziroma zasaditev v odprtem prostoru naj bo ena ključnih prvin nove zasnove.

Pri zasnovi odprtega prostora je treba upoštevati ekonomičnost, racionalnost in čim nižje stroške za upravljanje in vzdrževanja ureditev ter posameznih prvin.

Utrjene in zasajene površine
V sklopu urejanja odprtih površin je potrebno najti sprejemljivo razmerje med tlakovanimi oz. utrjenimi in zelenimi površinami v smislu, da sta obe prvini čim bolj enakovredno (oziroma smiselno) prisotni.

Zasnovati je čim več vodoprepustnih površin, prilagojeno tlakovanje, idr., ozelenitve oziroma izvedbe zelenih elementov (strehe, fasade, igralne in zelene površine,..) ter pestro drevesno zasaditev različnih avtohtonih vrst, grmovnic in trave.

Ker gre za celovito prenovo območja, bo nekatera drevesa potrebno odstraniti, zato je potrebna celovita zasnova odprtih zelenih površin, tudi v smislu novih zasaditev. Garažna hiša bo namreč zavzela t.r. vso površino, tudi ob stanovanjski stavbi, kar bo seveda pomenilo omejitev glede raščenega terena. Obveznost zasaditve (oz. ohranitve) kvalitetne obstoječe vegetacije zavezuje investitorja, da ob načrtovanih posegih zasadil kvalitetno zeleno ureditev. V kolikor nad garažo, je zagotoviti dovolj debelo plast humusa.

Tlakovane površine naj bodo zasnovane kot pomemben površinski element, ki je hkrati tudi arhitekturni odsev objekta v okolico.

Pritličje - stik objekta z javnimi površinami
Parter objekta je ključni element stika objekta z javnimi površinami mesta. Oblikovan naj bo tako, da omogoča aktivno programsko izvedbo, ob hkratnem zagotavljanju samostojnosti in neodvisnosti zgornjega stanovanjskega programa. Vhodi v objekt na severni strani naj potekajo vzdolž Dvořakove ulice.

Natečajnik naj z zasnovo parterja objekta opredeli tudi odnos programov pritličja do situacije ob ulicah in prostorske razširitve na stiku Dvořakove in Ulice Moše Pijada, s primerno (možno) transparentnostjo pritlične etaže in ustreznim postavljanjem vhodov v objekt.

Parkiranje in promet
Parkiranje na terenu na natečajnem območju ne bo dopustno. V sklopu ureditve odprtega prostora se uredi le parkirna mesta za gibalno ovirane (in/oz. električna vozila) – kratkotrajno parkiranje (ob Verstovškovi). Del trga ob križišču in uvozu v podzemne garaže. Prometna zasnova območja (dostava, intervencijska vozila, itd.) naj bo v čim večji meri integrirana v oblikovno zasnovo odprtega prostora, ki naj bo primarno funkcionalna in oblikovana peš površina.

Z gradnjo novega stanovanjskega objekta je predvidena tudi izvedba uvozno/izvozne klančine za dvosmerni promet v podzemne garaže. Dostop v podzemne garaže je dovoljen le z Verstovškove ulice. Klančini se morata maksimalno integrirati v zasnovo okolice s čim manj vidnimi oziroma motečimi površinami ter upoštevati značilnosti terena.

Urbana oprema
Urbana oprema, ki bo nameščena v odprtem prostoru naj vključuje čim več možnosti za druženje, posedanje, izvedbo dogodkov in podobne aktivnosti. Uporabljeni materiali naj bodo preizkušeni in trajni. Urbana oprema naj bo del arhitekturne zasnove odprtih javnih površin, usklajeno s programskimi usmeritvami.

V vseh zunanjih ureditvah in objektu je zagotoviti dostopnost gibalno oviranih oseb.

5.3 Usmeritve za oblikovanje arhitekture

Arhitektura objekta naj bo racionalna in sodobna. Navezuje naj se na urbanistično zasnovo, saj gre v obravnavanem primeru za celovito arhitekturno-urbanistično situacijo, kjer je arhitektura le nadaljnja

artikulacija celovite prostorske zasnove.

Z zasnovo objekta se išče kreativno, inovativno arhitekturno rešitev, ki ustrezno reagira na kompleksno urbanistično situacijo (višine objekta, členjenost volumnov, itd.).

Zasnova arhitekture
Bistveni elementi arhitekturne zasnove naj bodo:

- racionalno zasnovana,
- kvalitetna stanovanja,
- fleksibilnost pritličja, ki mora bi sposobna sprejeti različne programe, - ter ustrezna artikulacija objekta, ki naj ustvari tako ulično situacijo, podobo objekta nasproti obstoječim stavbe, kot tudi primeren izraz objekta proti zelenemu delu območja.

Program v pritličju
Upoštevati pretežno stanovanjsko funkcijo, kot tudi komplementarni program (mladi, mlade družine). Komplementarni program v parterju naj bo zasnova čim bolj fleksibilno, z možnostmi združevanja in deljenja in posledično različno velikimi enotami. V osnovi naj se ti programi orientirajo proti prostoru zelene notranjosti pozidave in tudi javnim odprtim površinam na ulični strani), vendar pa naj natečajnik tudi premisli kako se aktivira ulično fasado. Poleg fleksibilnosti je artikulacija pritličja v smislu odnosa do javnega prostora bistveno vprašanje zasnove pritličnega nivoja.

Stanovanjski program v nadstropjih
Zasnova objekta in stanovanjskih enot naj sledi strukturi opredeljeni v točki 4.1.1 natečajne naloge. Enote naj bodo zasnovane enostavno in racionalno, a z jasno izpostavljenimi arhitekturnimi kvalitetami. Naročnik išče zasnovo objekta, ki bo zagotovila tako sodobno in kvalitetno bivanje, kot tudi racionalnost v celotni zasnovi. Za predvideni sklop stanovanj je treba zagotoviti smiselno funkcionalno samostojnost in neodvisnost glede na program pritličja, s katerimi morajo stanovalci vzpostaviti ustrezen režim sožitja (ločenost vhodov, dostopi iz garaže, itd.). Zunanji bivalni prostori naj bodo del koncepta in zasnove objekta ter celovite zunanje podobe.

Podoba objekta
Izgled objekta naj bo sodoben, prepoznaven, enostaven in prilagojen glede na pogoje lokacije. Uporabljeni fasadni materiali naj bodo premišljeni iz vidika vzdrževanja, staranja, ekonomike investicije, požarne varnosti itd.

Dobrodošla je podoba objekta, ki bo smiselna kombinacija posebnosti, glede na izpostavljenost pozicije objekta in običajnosti, saj gre v osnovi za stanovanjski program, ki pa v konkretnem primeru stoji na urbanistično zelo pomembni lokaciji v mestu. Zato naj ima podobo, ki bo prepoznavna.

5.4 Usmeritve za zasnovo tehničnih rešitev

V tehničnem poročili natečaja naj se tehnične rešitve opišejo v najkrajšem možnem obsegu.

Konstrukcijska zasnova
Konstrukcijsko naj bo objekt zasnovan tako, da bo sama izvedba konstrukcije enostavna in racionalna, upošteva naj se vzdrževanje in obratovanje. Podzemne garaže naj bodo v celoti izdelane iz armiranega betona. Pritličje in nadstropja naj se navežejo na konstrukcijski raster podzemnih etaž. Konstrukcijo etaž nad terenom naj natečajniki predvidijo in utemeljijo glede na funkcionalni, cenovni in tudi montažni vidik. Gradnja bo potekala praktično v centru mesta in je potrebno predvideti tudi ta vidik.

Pri zasnovi konstrukcije objektov je potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise za področje gradbene mehanike, materialov in izvedbo.

Uporaba materialov, gradbenih proizvodov, končnih obdelav, vgrajene naprave
Pri projektiranju je potrebno upoštevati veljavne predpise in standarde ter zadnje stanje gradbene tehnike. Naročnik bo materiale z izbranim ponudnikom uskladil v nadaljnjih fazah izdelave projektne dokumentacije. Za finalne obdelave naj bodo izbrani materiali višjega srednjega cenovnega razreda, ki so trajni in trpežni, enostavni za čiščenje in vzdrževanje. Prednost imajo materiali, ki imajo dolgo življenjsko dobo, so neobčutljivi na obrabo ter enostavni za zamenjavo.

Zasnova instalacij in instalacijske opreme
Pri zasnovi instalacij je potrebno iskati rešitve, ki omogočajo optimizacijo (združevanje) inštalacijskih vertikal za doseganje boljše ekonomike gradnje.

Strojne instalacije in strojna oprema
Natečajna rešitev naj predvidi/opiše naslednje sisteme strojnih instalacij:
- ogrevanje, priključek na vir ogrevanja (toplovod, vročevod),
- hlajenje, priključek na vir hlajenja / generator hladu, prezračevanje,
- vodovodne instalacije (vodovodni priključek, zunanji vodovod in hidrantno omrežje, notranja vodovodna napeljava)
- vertikalna kanalizacija

Pri načrtovanju zasnove strojnih instalacij in strojnih naprav ter opreme je potrebno predvideti trajnostne in energetsko varčne rešitve glede učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije, učinkovite rabe vode, ravnanja z odpadki, zagotavljanja zdravih bivalnih in delovnih razmer, rabe okolju prijaznih gradbenih materialov in izdelkov.

V objektih naj se predvidi talno ali radiatorsko ogrevanje. Poleg upoštevanja izbranega sistema v stroških investicije in investicijskega vzdrževanja ter stroškov uporabe je potrebno tudi opredeliti prednosti in slabosti izbranega sistema z vidika ugodja (regulacija in odzivnost sistema, toplotno ugodje, poraba ogrevne energije pri enem ali drugem sistemu ogrevanja,...).

Za stanovanja se predvidi hlajenje v dnevno bivalnem prostoru v povezavi s talnim ali radiatorskim ogrevanjem. Sočasno obratovanje ogrevanja in hlajenja ni zahtevano, zato se predvidijo dvocevni vodni sistemi ogrevanja in hlajenja. Lokacije zunanjih enot na fasadi niso sprejemljive, ustrezno naj se umestijo na strehi stavbe (oz. na za to predvidenih mestih).

Prezračevalni sistem objektov obravnavanega kompleksa naj obsega:
- prezračevanje stanovanj (sistem kontroliranega higrosenzibilnega prezračevanja),
- naravno prezračevanje podzemne garaže (zagotavljanje ustrezne koncentracije CO-ja, odvoda dima in toplote v primeru požara),
- prezračevanje kletnih shramb (dovod in odvod zraka preko prezračevalne naprave za zagotavljanje nadzora nad vlago).

Električne instalacije in električna oprema
Projektna rešitev naj predvidi/opiše naslednje sisteme elektro instalacij:
Močnostne instalacije:
- nizkonapetostni (NN) razvod po objektu,
- splošna, varnostna in zunanja razsvetljava,
- splošna in tehnološka moč,
- notranja in zunanja zaščita pred delovanjem strele in
- rezervno agregatsko napajanje (v kolikor ga zahtevajo sistemi aktivne požarne zaščite),
- na strehah objektov se predvidi možnost postavitve fotovoltaike,

- pred instalacija za potrebe kasnejše priprave polnilnic za električne avtomobile.

Signalno komunikacijske instalacije:
- komunikacijska instalacija in instalacija za prenos podatkov,
- sistem avtomatskega odkrivanja in javljanja požara – AOJP,
- hišne govorne naprave,
- kontrola pristopa,
- sistemi tehničnega varovanja in
- centralno nadzorni sistemi

Požarna varnost
Gradnja naj bo projektirana tako, da se ob izbruhu požara lahko predvideva ustrezno varnost pred požarom. Upoštevajo naj se veljavni predpisi s področja varstva pred požarom, zlasti Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah (Ur. list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17-GZ).

V fazi natečaja se s konceptnimi shemami in v besedilu obdela:
- širjenje požara med stavbami,
- shema požarnih sektorjev,
- alarmiranje in evakuacija ter zagotavljanje intervencije;

Rešitev mora predvideti racionalne, ekonomsko optimalne in enostavne rešitve s področja požarne varnosti.

Med novo stavbo in obstoječimi stavbami je treba načrtovati ustrezne odmike, da je preprečen prenos širjenja požara med stavbami. Načrtovati je treba ustrezno požarno odpornost nosilne konstrukcije ter delitev na požarne in dimne sektorje. V stopniščih se mora ustrezno načrtovati odvod dima in toplote. V garaži je treba glede na koncept požarne varnosti načrtovati tudi ustrezen odvod dima in toplote, ki naj bo prioritetno naravno. Intervencijskim vozilom je potrebno omogočiti dostop do objektov.

Trajnostni vidiki
Stavba mora biti zasnovana po načelih trajnostne, ekološke in bioklimatske gradnje, z čim večjo uporabo naravnih materialov oz. materialov z visoko stopnjo razgradljivosti, imeti mora čim nižji ogljični odtis (Upoštevati je potrebno dodatne usmeritve iz dokumenta ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Naloga Prihodnja mesta jugovzhodne Evrope, mesto Maribor, ID projekta 200306, datum april 2021; natečajne priloge: D_2_Future Cities).

V rešitvah se pričakujejo predlogi upoštevanja uveljavljenih trajnostnih meril za stavbe, ki se na kratko opišejo za naslednja področja:
- koncept upravljanja z viri energije in vodami (pitna, odpadna in meteorna voda);
- koncept zagotavljanja dnevne in umetne svetlobe ter bivanjskega ugodja;
- koncept optimizacije stroškov v življenjski dobi;
- koncept zagotavljanja kakovosti med načrtovanjem in izvedbo.

5.5 Pogoji za prometno in komunalno urejanje

<u>Prometno urejanje</u>
V območje se umeščajo ureditve, ki vzpodbujajo trajnostno mobilnost, kot so na primer kolesarske povezave in površine za pešce. S prometnimi ureditvami, se omejuje motoriziran promet. V prostor se umeščajo raznolike urbane površine (mešana raba prostora). Glavni dostop je možen z javne poti. Možen je tudi peš in kolesarski dostop.

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrezno prometno signalizacijo v skladu s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15).

Natečajnik mora v okviru prometne ureditve rešiti vprašanje dovoza za stanovalce, dovoze za intervencijska vozila, smetarska vozila, hkrati pa ločeno označiti pešpoti in poti za motorna vozila.

Komunalno urejanje
Pogoje za priključevanje na GJI bodo v fazi priprave OPPN podali pristojni upravljavci GJI.

6. PREGLED IN VKLJUČITEV POGOJEV IN PRIDOBLJENIH PREDHODNIH SMERNIC NUP

SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

NASLOVNIK:	SMERNICE: ŠTEVILKA DOKUMENTA, DATUM IZDAJE
1. **RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo,** Dunajska 22, 1000 Ljubljana	3504-69/2021/2 26.3.2021
2. **RS, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje,** Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana in Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Štefanova ul.5, 1000 Ljubljana	350-4/2021-4 23.4.2021, 212b-09/1649-21/NP-3032489 22.4.2021
3. **RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode**, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	35020-66/2021-2 5.5.2021
4. **RS, Ministrstvo za kulturo,** Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	35012-69/2021/3 23.4.2021
5. **Zavod RS za varstvo narave,** Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	4-III-582/2-O-21/AG 22.4.2021
6. RS, **Ministrstvo za obrambo**, Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	350-128/2021-2-DGZR 8.6.2021
7. **Elektro Maribor** podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor	3901-27/2021-2 22.6.2021
8. **Nigrad d.d.**, Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor	2021-S/OPPN-K-007 23.6.2021
9. **Skupna občinska uprava, Skupna služba varstva okolja**, Ulica heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor	3503-19/2021-2 22.6.2021
10. **Mariborski vodovod d.d.**, Jadranska c. 24, 2000 Maribor	9915/IV/441, 8.6.2021
11. **Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.,** Jadranska cesta 28, 2000 Maribor	23/2021-MD/MP 8.6.2021
12. **Plinarna Maribor d.d.**, Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor	ODS/SO-459/21-2641
13. **Telekom Slovenije d.d.,** Titova 38, 2000 Maribor	96900-MB/3606-IV
14. **Telemach,** Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor	TM-RS-2021-197 28.6.2021
15. MOM, Urad za komunalo, promet in prostor, **Sektor za komunalo in promet**, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	3512-266/2021-2 05.07.2021

6.1 Pogoji, usmeritve in mnenja nosilcev urejanja prostora

1. **RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo,** Dunajska 22, 1000 Ljubljana (št. 3504-69/2021/2, 26.3.2021**)**

Ministrstvo ugotavlja, da predlagana prostorska ureditev ne posega na območje kmetijskih zemljišč, zato se do predlaganih ureditev ne opredeljuje.

2. **RS, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje,**
   Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana (št. 350-4/2021-4, 23.4.2021)
   in Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Štefanova ul.5, 1000 Ljubljana
   (št. 212b-09/1649-21/NP-3032489, 22.4.2021)

Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje in Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, na osnovi pregleda dokumentacije ocenjujeta, da za OPPN TA 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor s stališča njihove pristojnosti varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

3. **RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode**, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor (št. 35020-66/2021-2, 5.5.2021)

KONKRETNE SMERNICE s področja upravljanja z vodami:

1. V osnutku OPPN mora biti tekstualno in grafično ustrezno obdelana in prikazana tudi zunanja ureditev na pregledni situaciji, iz katere bo razvidna dispozicija vseh objektov, parkirna mesta, ureditev okolice in vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura (vključno z mestom priključitve), predvidena rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda, način ogrevanja večstanovanjskega objekta.
2. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. I. RS, st. 98/15 in 76/17) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in kanalizacijo (Ur. I. RS, st. 64/12, 64/14 in 98/15).
3. Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).
4. Predmetna lokacija se nahaja v ožjem območju z oznako »WO II« zalog pitne vode na Dravskem polju (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja, Ur. I. RS st. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
5. Končni izkopi gradbene jame na ožjem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. I. RS st. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) dovoljeni, če so izvedeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode, kar mora biti tekstualno in grafično jasno razvidno iz osnutka odloka.
6. V kolikor gre za gradnjo objektov, katerih gradnja ali izvajanje del iz Priloge 3 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. I. RS st. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) na VVO II zapade pod znak »pp« (npr. garažne stavbe-podzemne garaže, parkirišča, ipd.), bo treba v skladu s tretjim odstavkom 7. člena (ter njenimi prilogami) izdelati in priložiti revidirano analizo tveganja za onesnaženje in sicer na način, ter v obsegu, kot to določata 50. in 51. člen Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Ur. I. RS, st. 64/04, 5/06, 58/11 in 15/16). Iz rezultatov predmetne analize tveganja bo moralo biti jasno razvidno, ali je tveganje za onesnaženje podzemne vode, vsled predvidenega posega, še sprejemljivo. Vse izsledke revidirane analize tveganja za onesnaženje bo potrebno upoštevati pri pripravi osnutka OPPN.

7. Zaradi izvedbe treh kletnih etaž in pričakovanega visokega nivoja podzemne vode na obravnavanem območju je treba s Hidrogeološkim poročilom preveriti nivo podzemne vode in določiti morebitne dodatne pogoje oziroma ukrepe varovanja podzemne vode. V skladu z izsledki elaborata je treba opredeliti ali je izvedba treh kletnih etaž sploh možna. (V primeru izdelave Analize tveganja, izdelava Hidrogeološkega poročila ni potrebna); ***opomba**: investitor se je v natečajni nalogi odločil izvesti tri kletne etaže, hidrološko poročilo bo izdelano v nadaljnjih fazah načrtovanja.).

8. Tla v kletnih etažah morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odpadne vode. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858).

9. V skladu s 64. členom ZV-1 je neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode prepovedano. V kolikor ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, je treba padavinske vode prioritetno ponikati pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1.0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

10. Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje.

11. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. I. RS st. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. I. RS, st. 64/12, 64/14 in 98/15) zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrite površine vodo neprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.

12. V osnutku odloka mora biti grafično prikazan prerez vseh obravnavanih objektov s prikazano najnižjo koto vseh izvedenih objektov (objekti z vsemi kletnimi etažami ponikovalnicami ali ponikovalnimi bloki, morebitni zadrževalnik, lovilec olj), koto terena ter najvišjo gladino podzemne vode.

13. Namestitev toplotne črpalke voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali geosonde, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, za pridobivanje toplote za namen ogrevanja večstanovanjskega objekta, na VVO ni dovoljena.

14. V skladu z 31. členom Gradbenega zakona si bo dolžan investitor (oziroma investitorji) pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, za posege, ki imajo vpliv na vodni režim in stanje voda, pridobiti mnenje na projektne rešitve.

15. Vloga in dokumentacija za pridobitev mnenja na projektne rešitve bosta morali biti izdelani v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. I. RS, st. 36/18 in 51/18-popr.) in Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. I. RS, st. 25/09).

16. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje bo morala biti usklajena z veljavnimi prostorskimi akti, kar bo moralo biti razvidno iz projektne dokumentacije.

POTREBNOST IZVEDBE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE:

Ob doslednem upoštevanju konkretnih smernic iz I. poglavja, kar bomo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja oziroma izdaje Mnenja o vplivu posegov na vodni režim in stanje voda, izvedba OPPN verjetno NE BO POMEMBNEJE vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami.

4. **RS, Ministrstvo za kulturo**, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (št. 35012-69/2021/3, 23.4.2021)

V območju urejanja ni enot nepremične kulturne dediščine, nahajajo pa se v območju vplivov novih posegov na okolje:

EŠD	IME
6413	Maribor - Mestna četrt Tabor – urbanistični spomenik
7523	Maribor - Mariborski dvor - dediščina
7538	Maribor - Stanovanjski blok Ljubljanska 6
7541	Maribor - Stanovanjski blok Ulica Moše Pijade 6,8,10

Za Urbanistični spomenik Maribor - Mestna četrt Tabor (EŠD 6413) velja varstveni režim Odloka o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št.5/1992), ki določa, da je treba varovati ulični raster, parcelacijo, prostor ob peti mostu, gabarite oziroma mase stavb, fasade in kritino.

Skladno z drugim odstavkom 74. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg) je treba v postopkih priprave in sprejemanja planov presojati tudi vplive plana na arheološke ostaline.

5. **Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor,** Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (št. 4-III-582/2-O-21/AG, 22.4.2021)

KONKRETNE NARAVOVARSTVENE SMERNICE:
Zavod za varstvo narave ugotavlja, da območje obravnave plana ne sega v območja naravnih vrednot, ekološko pomembna območja ali habitate zavarovanih vrst. Zato priprava konkretnih naravovarstvenih smernic ni potrebna.

POTREBNOST IZVEDBE PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI PLANA NA VAROVANA OBMOČJA:
Po pregledu dokumentacije ugotavljamo, da območje obravnave in območje neposrednega in daljinskega vpliva obravnavanega plana ne sega v varovana območja. Zato ocenjujemo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja ni treba izvesti.

6. **RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava za zaščito in reševanje,** Vojkova 61, 1000 Ljubljana (št. 350-128/2021-2-DGZR, 8.6.2021)

S področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je potrebno smiselno upoštevati naslednje smernice:
- opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena ter temu primerno načrtovati in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi (v odloku je treba opredeliti ali območje urejanja leži oziroma ne leži na ogroženem območju). Glede posegov v prostor in dejavnosti na območja poplav in z njimi povezane erozije je treba upoštevati določbe Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08);
- opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno načrtovati tehnične

rešitve gradnje;
- opredeliti je treba, za katere objekte je potrebna ojačitev prve plošče oziroma za katere objekte je potrebna gradnja zaklonišč (64. in 68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB, 97/10) in Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15). Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče;
- opredeliti je treba ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno načrtovati način gradnje.

S področja varstva pred požarom je potrebno smiselno upoštevati naslednje smernice:
- opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja;
- opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnost ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12 in 61/17-GZ)) in pri tem upoštevati tudi določila:

- 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) – zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) in zahteve od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS, št. 83/05) – zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;
- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) – zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

7. **Elektro Maribor podjetje za distribucijo električne energije d.d.,** Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor (št. 3901-27/2021-2, 22.6.2021)

Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih, za katera bodo izdelani prostorski akti, je potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:

- 465. in 468. člen Energetskega zakona (Ur .I. RS, št. 60/19 - EZ-1-UPB2, 65/20 – sprememb

in dopolnitve EZ-1C), glede varovanih pasov elektroenergetskega omrežja;

- Gradbenega zakona (Ur. I. RS, št. 61/17 in 72/17);
- Pravilnik o projektnih omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v

območju varovanega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. I. RS št. 101/1O);

- Tipizacija elektroenergetskih kablovodov za napetost 1 kV, 1O kV in 20 kV (Tipizacija DES,

januar 1981);

- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje

Elektroenergetskih NN vodov s prilogo o križanj in približevanju (Ur. list st. 21/209);

- Pravilnik o elektroenergetskih postrojih izmenične napetosti nad 1 kV (Ur. list štev. 63/16) za

postroje nazivne napetosti do 123 kV;

- Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijski sistem električne energije (Ur .I. RS, št. 7/21);
- Pravilnik o varstvu in zdravju pri delu (UR.I.RS st. 56/99, 64/01);
- Pravilnik o varstvu pred nevarnostjo električnega toka (UR.I.RS št. 29/92);
- Pravilnik o varstvu in zdravju pri uporabi delovne opreme (UR.I.RS št. 101/04).
- Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. I. RS št. 70/96).

8. **Nigrad d.d.,** Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor (št. 2021-S/OPPN-K-007, 23.6.2021)

Objekte bo z ustrezno dimenzionirano interno kanalizacijo po predpisih možno priključiti na:
OBSTOJEČO JAVNO KANALIZACIJO, LOČEN SISTEM ODVODNJAVANJA

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije in pri izdelavi projekta upoštevati Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javne kanalizacije (MUV, štev. 12/20161), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19). Priključitev na javno kanalizacijo je obvezna po Odloku o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (MUV st. 11/2016, 2712017).

Posebni pogoji:
- Predvideti je potrebno izdelavo ustrezne projektne dokumentacije odvajanja odpadnih voda od objektov in to v ločenem sistemu - na javno kanalizacijo se naj predvidi odvod izključno sanitarnih-komunalnih odpadnih vod od posameznih objektov.
- Predvidi se naj izdelava načrta kanalskega priključka.
- Padavinske odpadne vode s posameznih objektov, okolja in urejenih povezovalnih cest (po ustreznem pred čiščenju na lovilcu olj) se naj predvidijo v lokalna ponikanja ali zbiralnike - ne sme se obremenjevati javna komunalna kanalizacija.

9. **Skupna občinska uprava, Skupna služba varstva okolja,** Ulica heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor

(št. 3503-19/2021-2, 22.6.2021)

KONKRETNE SMERNICE

Varstvo voda
Pri načrtovanju prostora in posegov na obravnavanem območju je potrebno upoštevati vsa določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja, Ur. I. RS, st. 24/2007, 32/2011 in 22/2013, 79/2015, 182/2020 (v nadaljevanju: uredba o vodovarstvenih območjih), saj obravnavano območje lezi v ožjem vodovarstvenem območju - WO II. Iz priloge 3 navedene uredbe je razvidno katere objekte je na obravnavanih območjih možno graditi, katere pogoje je potrebno izpolniti ter katera dovoljenja, soglasja in analize je potrebno pridobiti pred pričetkom gradnje.

Vse objekte je obvezno priključiti na javno kanalizacijo in samo v javno kanalizacijo odvajati odpadne komunalne in predhodno prečiščene tehnološke ter padavinske vode , skladno z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo, Ur. I. RS, st. 47/2005, 45/2007, 79/2009, 64/2012, 64/2014, 98/2015 in v skladu s podzakonskimi predpisi, ki določajo način odvajanja

odpadnih voda. Pri odvajanju odpadnih voda je potrebno upoštevati se Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode, Ur. I. RS, st. 98/2015, 76/2017,81/19 in Odlok o odvajanju in čiščenju odpadnih voda, MUV, 23/06, 13/08 ter Odlok o načinu opravljanja lokalne 905podar5ke 5luzbe 05krbe 5 pitno vodo v Me5tni občini Maribor (MUV st. 3/2014).

Čiste padavinske vode s streh se ponikajo. Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo, oziroma ponikati v skladu z zgoraj navedeno uredbo o emisiji snovi, Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. I. RS, st. 47/2005) in zgoraj navedeno uredbe o vodovarstvenih območjih.

Pri planiranju posegov v prostor na obravnavanem območju in pri gradnji je potrebno upoštevati tudi Zakon o vodah (Ur. I. RS, st. 67/2002, 110/2002 - ZGO-1, 2/2004 - ZZdrl-A, 10/2004 - odl. US, 41/2004 - ZVO-1, 57/2008, 57/2012, 100/2013 , 40/2014, 56/2015, 65/2020) in vse zakonske ter podzakonske predpise, ki urejajo področje podzemnih in odpadnih voda in prav tako vse občinske predpise s tega področja.

Varovanje pred onesnaženjem zraka
Mestna občina Maribor je glede na onesnaženost zraka z delci PM10 razvrščena v I. stopnjo onesnaženosti (Odlok o načrtu za kakovost zraka za aglomeracijo Maribor, Ur. I. RS 160/2020), zato je potrebno v času priprave gradbišča in gradnje se posebej natančno upoštevati določila Uredbe o preprečevanju in zmanjševanju emisij delcev iz gradbišč (Ur. I. RS 21/11). V elaboratu je potrebno zagotoviti ukrepe za preprečevanje in zmanjšanje emisij delcev iz gradbišča v okolje in spremljanje emisij v sušnih obdobjih (preprečevanje prašenja, raznosa materiala, čiščenje vozil in transportnih poti,..) ter določiti korektivne ukrepe v primeru preseganja mejnih vrednosti onesnaževal.

V skladu z Zakonom o varstvu okolja (ZVO-1, Uradni list RS, st. 39/06 - uradno prečiščeno besedilo, 49/06 - ZMetD, 66/06 - odl. US, 33/07 - ZPNačrt, 57/08 - ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 - ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 - GZ, 21/18 - ZNOrg, 84/18 - ZIURKOE in 158/20) in drugimi akti (Resolucija o nacionalnem programu varstva okolja za obdobje 2020-2030 - ReNPVO20-30) je potrebno upoštevati vsa okoljska izhodišča (39. člen). Upoštevati določila Zakona o učinkoviti rabi energije (Ur. I. RS 158/20) in vključevati obnovljive vire v skladu z Lokalnim energetskim konceptom (LEK).

Pri načrtovanju in izvedbi objektov upoštevati ukrepe iz Odloka o načrtu na kakovost zraka za aglomeracijo Maribor (Ur. I. RS 160/20). Osredotočiti se je potrebno na zahteve glede prometne ureditve kot so trajnostna mobilnost - kolesarnice, polnilna infrastruktura, umirjanje prometa, ureditev prometnih poti za kolesa, čim več vodoprepustnih površin, tlakovanje, idr., ozelenitve oziroma izvedbe zelenih elementov (strehe, fasade, igralne in zelene površine,..) ter pestro drevesno zasaditev različnih avtohtonih vrst, grmovnic in trave.

Energetsko omrežje za izvedbo ogrevanja mora upoštevati tudi določila sprejetega Odloka o prioritetni rabi energentov na območju MOM, MUV, st. 17 - 30. 6. 2020, kjer je na imenovanem območju izvedeno daljinsko ogrevanje, zato se novi objekti priključujejo na to omrežje. Dodatno ogrevanje na lesno biomaso (kamini) in drugo individualno ogrevanje ni zaželeno.

Upoštevati ukrepe Trajnostne urbane strategije (TUS) in ukrepe po področjih, ki jih določa Lokalni energetski koncept (LEK).

Kakovost zraka v stavbah oziroma notranjih prostorih naj se zagotavlja v skladu s Pravilnikom o spremembi pravilnika o prezračevanju in klimatizaciji stavb, Ur. I. RS 105/02 in ustreznimi, okolju prijaznimi gradbenimi proizvodi.

Podnebne spremembe
Občinski program varstva okolja MOM 2021-2030 (OPVO) pričakuje uresničevanje naslednjih neposrednih ciljev, izzivov in ukrepov:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30% od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE;
- pospeševanje trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...);
- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla;
- ozelenjevanje poslovnih območij, poslovnih in industrijskih con;
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe: zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...);
- širjenje zelene infrastrukture in sonaravnih rešitev, vključevanje v obstoječe naravno okolje.

Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal rastnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Z zasaditvijo naj se doseže izravnava izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blažitev posledic podnebnih sprememb. Za blaženje podnebnih sprememb naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (EZ, URE, OVE).

Varstvo pred hrupom
Obravnavano območje v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. I. RS st. 59/19) nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

Izvedba predvidenega posega bo potekala v neposredni bližini obstoječih stanovanjskih zgradb, zato predlagamo, da se zaradi občutljivosti prostora, na katerem bo potekala gradnja dodatnega objekta, med gradnjo upošteva določbe 11. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v delu, ki določa:

- 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 iz na gradbišču, celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.

10. **Mariborski vodovod d.d.,** Jadranska c. 24, 2000 Maribor (št. 9915/IV/441, 8.6.2021)

SMERNICE
Priključitev predvidenega objekta na javno vodovodno omrežje je možna preko novega vodovodnega priključka ustrezne dimenzije iz smeri SZ na vodovodni cevovod LZ DN 80 (1930)-Dvorakova ulica ali

alternativno iz smeri SV na vodovodni cevovod LZ DN 80 (1970)- Verstovškova ulica. Glede na potrebe po požarni varnosti se lahko na obstoječe vodovodno omrežje vgradijo dodatni požarni hidranti. Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur .I. RS, st. 88/12), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV st. 20/2019), Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Mestni občini Maribor (MUV 03/14), Odloka o gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (MUV 11/12-UPBl), Odloka o dopolnitvi Odloka o lokalnih gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (MUV 13/12) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

11. **Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.,** Jadranska cesta 28, 2000 Maribor (št. 23/2021-MD/MP, 8.6.2021)

SMERNICE
Gradnja objekta je predvidena na področju, na katerem je v skladu z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 1/14- UPB1, 12/14) z Energetsko karto iz Prostorskih ureditvenih pogojev za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV st. 19/2006), Lokalnim energetskim konceptom MOM (podlaga EZ-1) ter v skladu z Odlokom o prioritetni rabi energentov za ogrevanje na območju občine Maribor (MUV 17 /2020 z dne 30.06.2020) predvideno ogrevanje {v kar spada tudi priprava tople sanitarne vode) preko sistema energetsko učinkovitega daljinskega ogrevanja MOM.

Za potrebe energetskega napajanja predvidenega objekta je na parceli 329 že izveden priključni vod daljinskega ogrevanja dimenzije DN80 z zadostno kapaciteto za ogrevanje predvidenega objekta - potrebna je funkcionalna prilagoditev predvidenemu novemu stanju (odstranitev dela priključnega razvoda in prilagoditev novemu objektu zaradi nadomeščanja do-sedanjih objektov s predvideno novogradnjo).

V primeru predvidene razširitve objekta na severno stran (na parcelo 330), po kateri poteka glavni distribucijski vod daljinskega ogrevanja dimenzije DN200 je potrebna izvedba prestavitve prizadetega distribucijskega voda v traso izven gradbenih mej predvidene novogradnje.

12. **Plinarna Maribor d.d.,** Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor (št. ODS/SO-459/21-2641)

SMERNICE
1. Oskrba predvidenega novega objekta z zemeljskim plinom se zagotovi z izgradnjo ustreznega hišnega priključka z navezavo na obstoječi distribucijski plinovod, ki poteka po Dvorakovi ulici ali Ulici Moše Pijada, na stroške investitorja.
2. Izvesti je potrebno notranjo plinovodno napeljavo v objektu in montažo trosil. Regulator tlaka (do priključne moči trosila do 50 kW) in ustrezne merilne naprave dobavi in vgradi sistemski operater Plinarna Maribor, d.o.o. na stroške investitorja na osnovi predhodnega naročila investitorja ali izvajalca notranjih plinskih instalacij.
3. Upoštevati je:
Sistemska obratovalna navodila za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Maribor, Občine Hoče-Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Ruše, Občine Race-Fram in občine Šentilj (Ur. I. RS 10/20) in Tehnične zahteve operaterja distribucijskega sistema zemeljskega plina Plinarne Maribor d.o.o. (3. dopolnjena in popravljena izdaja, marec 2011). Dokumenti so objavljeni na spletni strani www.plinarna-maribor.si.
4. Upoštevati je določbe Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, st. 26/2002 in 54/02).

13. **Telekom Slovenije d.d.,** Titova 38, 2000 Maribor (št. 96900-MB/3606-IV)

Kabelsko komunikacijsko omrežje
Za predvidene zazidave je potrebno predvideti izgradnjo TK kabelske kanalizacije in ustreznega TK omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekoma Slovenije d.d k projektnim rešitvam.

Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tern se upošteva minimalne dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno TK omarico zaključi v notranji TK omarici. ali komunikacijskem prostoru V notranji TK omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezračevanje.

Elektronsko omrežje mobilnih komunikacij
Na celotnem obravnavanem območju je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju, na stavbi pa je dopustno namestiti bazno postajo.

Zaradi predvidenega povečanja poselitve bo potrebno na celotnem območju OPPN zagotoviti dodatne možnosti za dostop do komunikacijskega omrežja. Prevladovala bo uporaba interneta stvari (IoT) za upravljanje objektov in komunikacijo med ljudmi in napravami. Za odlično elektronsko komunikacijsko povezanost je tudi v obravnavanem območju nujno omogočiti vzpostavitev maloobmočnih brezžičnih dostopovnih točk, vsako sodobno stavbo bo namreč mogoče opremiti s pametnimi napravami, ki jih upravljamo na daljavo, njihovo delovanje pa se vključeno v elektronsko komunikacijsko omrežje samodejno optimizira v realnem času.

14. **Telemach,** Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor (TM-RS-2021-197, 28.6.2021)

Predviden stanovanjski objekt se na el. kom. omrežje operaterja Telemach priključuje zemeljsko, na način, da se obstoječo zaščitno cev AC40mm, ki je za potrebe objekta pripravljena na zemljišču s parcelno številko 328, k.o. 659-Tabor, ustrezno podaljša do predvidenega objekta. Operater bo stanovalcem omogočil uporabo el. kom. storitev preko optične tehnologijo GPON oz. XGS-PON.

V objektu se tehnologiji primerno pripravijo ustrezne optične hišne komunikacijske instalacije. Za povezavo stanovanjskih enot se uporabijo optični instalacijski kabli po standardu G.657.A1 SM 9/125 µm.

15. **MOM, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za komunalo in promet,** Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor (št. 3512-266/2021-2, 05.07.2021)

Upoštevati je potrebno naslednjo zakonodajo, normative in predpise:
- Zakon o cestah (Uradni list RS st. 109/10, 48/12 in 46/15 in 10/18);
- Odlok o občinskih cestah (Medobčinski uradni vestnik st. 32/17 - uradno prečiščeno besedilo, 9/18, 15/19, 21/19, 22/20, 28/20, 29/20 in 3/21);

- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS st. 91/05 in 26/06);
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS st. 86/09);
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS st. 99/15, 46/17, 59/18 in 63/19);
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS st. 41/18),
- Tehnične normative za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin - nova izdaja - Univerza v Ljubljani Prometno tehniški institut FAGG 1991,
- Ostale tehnične normative, standarde in predpise s področja cestogradnje in prometa.

7. PREGLED IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG

7.1 Izdelane strokovne podlage

1. Geodetski načrt
2. Idejna zasnova – prostorska preveritev

7.2. Normativne zahteve za funkcionalno zasnovo, tehnološko zasnovo, opremljenost

Zasnova stavb in ureditve okolice mora upoštevati vse zahteve veljavne zakonodaje s področja stanovanjske gradnje. Izpolnjevanje bistvenih zahtev mora biti zagotovljeno ves čas uporabe objekta:

- mehanska odpornost in stabilnost,
- varnost pred požarom,
- higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolice (pravilna orientacija stanovanjskih stavb ob upoštevanju klimatskih značilnosti lokacije in glede na komunikacije (vhodi, parkirni prostori) - pretežno severna orientacija stanovanj ni sprejemljiva razen za manjša stanovanja; vsi bivalni prostori morajo imeti naravno zračenje in zadostno naravno osvetlitev), zaščita pred vlago (vodotesnost vitalnih elementov – odvodnjavanje lož, balkonov; objekte je treba ščititi pred posledicami talne vode, atmosferskih padavin, vode iz napeljav objekta in neželeno vlago. Preprečiti je treba škodljivo nabiranje vlage zaradi kondenzacije vodne pare v gradbenih elementih objektov in na njihovih površinah.)
- varnost pri uporabi (širine hodnikov, stopnišč, ograje, višine parapetov, varnostna stekla, vidno označevanje zasteklitev na komunikacijskih poteh, proti-drsnost tlakov, brez nevarnih ovir ali neravnin, preprečiti nevarnost padcev, gradbeni elementi, kot so fasade in stekleni elementi, morajo biti varno pritrjeni, strehe morajo biti varne pred zdrsi snega in leda, …),
- zaščita pred hrupom (upoštevati zaščito pred hrupom s ceste, zasnova mora onemogočati prenos zvoka med stanovanji, tudi po vertikalnih jaških, spalni prostori naj bodo locirani stran, kjer ni dvigalnih jaškov, …),
- varčevanje z energijo in ohranjanje toplote (brez toplotnih mostov, učinkovit ovoj stavbe, smiselni koncept energetske oskrbe stavb, uporaba obnovljivih virov energije, …),
- univerzalna graditev in raba objektov - zagotavljanje dostopnosti brez ovir (število stanovanj in parkirnih mest za ovirane osebe, univerzalna dostopnost vseh prostorov v stavbi in na zunanjih površinah), trajnostna raba naravnih virov

Pri projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati vsa v RS veljavna zakonska določila, ki se nanašajo na graditev objektov, še zlasti pa:

- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.), vključno s podrejenimi zakonskimi akti,
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Uradni list RS, št. 89/99, 39/05 in 43/11 – ZVZD-1)
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17)

- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18)
- Pravilnik o minimalnih tehnični zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov

ter druge področne predpise in standarde, ki se nanašajo na obravnavano gradnjo.

7.3 Normativne zahteve v zvezi s tehnično ali okoljsko zmogljivostjo

Pri projektiranju je potrebno upoštevati vsa v RS veljavna zakonska določila, ki se nanašajo na tehnično in okoljsko zmogljivost, še zlasti pa:

- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17)
- Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18)
- Uredba o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04)
- Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13)
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ)
- Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12 in 61/17 – GZ)
- Pravilnik o zaščiti stavb pred vlago (Uradni list RS, št. 29/04 in 61/17 – GZ)
- Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08)
- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Uradni list RS, št. 21/11)

ter drugi področni predpisi, ki se nanašajo na tehnično ali okoljsko zmogljivost obravnavane gradnje.

8. ETAPNOST

Ni predvidena etapnost izvedbe

9. VREDNOST INVESTICIJE, VREDNOST GOI DEL

Vrednost celotne investicije je potrebno v projektnih rešitvah določiti za skupno vrednost GOI del ter prikazano v EUR/m^2 uporabne površine stanovanj (izračunano po SIST ISO 9836 - indikator 5.1.7).

V sklopu izdelave natečajne rešitve morajo biti skladno s SIST ISO 9836 prikazani podatki v tabelah C_5_TABELA POVRŠIN:

- bruto tlorisna površina stavbe (indikator 5.1.3),
- struktura in število stanovanj s prikazano uporabno površino stanovanj (indikator 5.1.7),
- uporabna površina tehničnih površin v stavbi (indikator 5.1.8),
- uporabna površina komunikacijskih površin v stavbi (indikator 5.1.9),
- izračun razmerja bruto/neto med tlorisno površino stavbe in uporabno neto tlorisno površino vseh stanovanj.

Ciljno razmerje med uporabno stanovanjsko površino in bruto tlorisno površino nadzemnega dela je 0,85.

<u>Predvidena maksimalna vrednost investicija = 8.000.000,00 (znesek ne vključuje DDV).</u>

Vrednost vsebuje: - rušitev obstoječih objektov
- novogradnjo (nadzemni, podzemni del)
- komunalni vodi in kpl. zunanja ureditev okolice
- nepredvidena dela

Vrednost ne vsebuje: - projektne dokumentacije

Ciljna investicijska vrednost GOI del* je omejena z naslednjimi zneski (v EUR/m^2, zneski so brez DDV) in se izračuna na naslednji način:

- Nadzemni del uporabne stanovanjske površine** do 1.240,00 EUR /m^2.
- Podzemni del do 620 EUR/m^2 neto tlorisne površine.
- Zunanja ureditev do 180 EUR/m^2 ***

* GOI obsega: pripravljalna, gradbena, obrtniška, instalacijska in zaključna dela na gradbišču z ureditvijo odprtega prostora na gradbeni parceli, vključno z zunanjimi parkirišči in potrebnimi komunalnimi hišnimi priključki, prometno, komunalno, energetsko infrastrukturo območja s priključitvijo na javno infrastrukturo in se deli na vrednost GOI za nadzemni del, podzemni del in ureditev odprtega prostora, brez upoštevanja stroškov evt. prestavitev mestne infrastrukture in stroškov varovanja gradbene jame.
** Uporabna stanovanjska površina je uporabna površina stanovanj skladna s SIST ISO 9836 - indikator 5.1.7 in sicer del neto tlorisne površine - uporabne površine stanovanj z upoštevanjem površin a, b in c (površina stanovanj z upoštevanjem površine lož, balkonov brez redukcijskih faktorjev); v uporabno stanovanjsko površino se vključi uporabne površine predvidenega javnega programa.
*** Za utrjene in prometne površine s pripadajočo infrastrukturo, se upošteva izhodiščna cena do 180 EUR/m2.

10. SEZNAM **C_NATEČAJNIH PODLOG** IN **D_NATEČAJNIH PRILOG**

C_NATEČAJNE PODLOGE

C_1_GEODETSKI NAČRT
C_2_NATEČAJNO OBMOCJE
C_3_GEODETSKI NAČRT-DOF
C_4_GEODETSKE TOČKE - PREREZI
C_5_TABELA POVRŠIN
C_6_SHEMA PLAKATOV

D_NATEČAJNE PRILOGE

D_1_SMERNICE IN MNENJA NUP
D_2_Future Cities - USMERITVE ZA ARHITEKTURBNI NATEČAJ (ZUM d.o.o.)
D_3_obstoječi načrti
D_4_fotografije

ostalo
D_5_priročnik - Univerzalna stanovanjska graditev
https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Graditev/univerzalna_stanovanjska_graditev.pdf
D_6_priročnik - Z belo palico po mestu
https://www.sist.si/prirocnik-z-belo-palico-po-mestu.html
D_7_ Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj
Ur. l. RS, št. 1/2011
D_8_ Stanovanjski zakon (SZ-1)
Ur. l. RS, št. 69/2003 in naslednji
SZ-1 - neuradno prečiščeno besedilo 10 (jun. 2017)