



Odlok o ureditvenem načrtu športno - rekreacijskega območja Ljudski vrt (Medobčinski uradni vestnik, št. 23/97, 25/02, 24/04, 20/09, 26/14, 5/18)

Mestni svet je sprejel Odlok o ureditvenem načrtu športno - rekreacijskega območja Ljudski vrt na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 25/96 in Uradni list RS, št. 29/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) ter njegove spremembe in dopolnitve na podlagi 85. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/02, 8/03 - popravek in 58/03 - ZZK-1) in na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/89, 23/98, 5/2000, 10/2002, 6/2004 in 13/ 2004).

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt športno-rekreacijskega območja Š1- Ljudski vrt, ki ga je izdelal Zavod za urbanizem p.o. Maribor pod številko delovnega naloga 168/94 v januarju 1997.

Vsebina akta

1.a člen

Spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt je izdelal URBIS d.o.o. Maribor pod številko 2007/URN-108 v letu 2009.

1.b člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt, ki jih je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod številko naloge: 16043.

2. člen

Ureditveni načrt iz prejšnjega odstavka vsebuje tekstualni in grafični del.

A. TEKSTUALNI DEL (POROČILO)

- 1.0. SPLOŠNO
- 1.1. LEGA V PROSTORU
- 1.2. OPREDELITEV PROBLEMA
- 1.3. PROBLEM NALOGE
- 1.4. OPREDELITEV PO PLANSKIH DOKUMENTIH
- 1.5. OPREDELITEV VARSTVA
- 1.6. MEJA UREDITVENEGA NAČRTA
- 2.0. PREDLOG UREDITVE
- 3.0. PROMETNA UREDITEV
- 4.0. KOMUNALNA UREDITEV OBMOČJA
- 5.0. OCENA STROŠKOV PRIDOBIVANJA IN UREJANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
- 6.0. SEZNAM PARCEL
- 7.0. IZJAVE, SOGLASJA
- 8.0. OSNUTEK ODLOKA

B. GRAFIČNI DEL

- | | | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE MARIBOR, SPREMEMBE IN DOPOLNITVE 1993 - URBANISTIČNA ZASNOVA MARIBORA, USMERITVE GLEDE NAČINOV UREJANJA OBMOČIJ S PROSTORSKIMI IZVEDBENIMI AKTI | M 1:10000 |
| 2. | UREDITVENA SITUACIJA Z ZASNOVO UREDITVE ZELENIH POVRŠIN | M 1:500 |
| 3. | UREDITVENA SITUACIJA KLETNIH ETAŽ | M 1:500 |

4.	PROMETNA SITUACIJA	M 1:500
5.	KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	M 1:500
6.	TEHNIČNI ELEMENTI ZA ZAKOLIČENJE GRADBENIH PARCEL IN OBJEKTOV	M 1:500
7.	POLOŽAJ, VELIKOST IN NAMEMBNOST NOVIH GRADBENIH PARCEL V ODNOSU DO OBSTOJEČIH PARCEL	M 1:100
8.	PRIKAZ UREDITVENIH ENOT	
9.	KOPIJA URADNEGA KATASTRSKEGA NAČRTA	

2. a člen

Spremembe in dopolnitve URN vsebujejo besedilo in grafične priloge 3.

2.b člen

Spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt vsebujejo poleg tega odloka tudi grafični del in obvezne priloge.

Grafični del sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt vsebuje naslednje grafične načrte:

- 1. Izsek iz Ureditvenega načrta z označenim območjem predvidenih sprememb in dopolnitev
- 2. Ureditvena situacija z zasnovo ureditve zelenih površin.

Lega v prostoru

3. člen

Območje ureditvenega načrta leži ob severozahodnem robu mestnega jedra med Gosposvetsko cesto, Strossmayerjevo, Mladinsko, Vilharjevo, Kamniško, Kajuhovo in Gregorčičevo ulico. Mladinska ulica v bistvu deli območje na dva dela, in sicer na severni del, imenovan Partizan in južni del, imenovan Ljudski vrt.

II. MEJA UREDITVENEGA NAČRTA

4. člen

Meja območja obdelave poteka v k.o. Koroška vrata od južnega roba vozišča Kamniške ulice, parc. št. 2128, kjer se v podaljšku parcele št. 372 obrne proti jugu, po isti parcelni meji obrne proti vzhodu in poteka po njenem južnem robu vse do zahodne parcelne meje parc. št. 369, kjer se ob stiku z njo obrne proti jugu in poteka po zahodnem robu parc. št. 369, 378 in 377, prečka pločnik Mladinske ulice parc. št. 2149 ter zelenico 2151 in se na sredini vozišča Mladinske ulice parc. št. 2149 obrne proti zahodu, poteka po sredini vozišča omenjene ulice vse do križišča s Kajuhovo ulico, kjer se obrne proti jugu in poteka po sredini Kajuhove ulice parc. št. 1273 vse do južnega podaljška parcele 1342/1, kjer se obrne proti vzhodu in poteka po južnem robu parc. št. 1342/1, 1347, 1346, 1350, 1352 ter po južnem in zapadnem robu parc. št. 1355, prečka Gregorčičevo ulico parc. št. 2176 ter poteka po zapadni meji parc. št. 1389, 1393 ter seka pločnik in zelenico Gosposvetske ceste parc. št. 2131, kjer se v sredini vozišča le-te obrne proti vzhodu in poteka po sredini vozišča vse do meje k.o. Maribor – grad, kjer nadaljuje pot do križišča Gosposvetske ceste, Slovenske ulice in Strossmayerjeve ulice, kjer se obrne proti severu in poteka po sredini vozišča Strossmayerjeve ulice, parcelna št. 2104 k.o. Maribor grad, vse do križišča z Mladinsko ulico, kjer se obrne proti zahodu, prečka mejo k.o. Koroška vrata in poteka po sredini vozišča Mladinske ulice parc. št. 2149 k.o. Koroška vrata vse do južnega podaljška zahodne parcelne meje parcele 1368, ter se obrne proti severu, prečka zelenico Mladinske ulice parc. št. 2151 in pločnik Mladinske ulice parc. št. 2149 ter poteka po zahodni in severni parcelni meji parcele št. 1368 po severni parcelni meji parc. št. 1369, kjer se na njenem severovzhodnem vogalu obrne proti severu in poteka po vzhodni parcelni meji parcele št. 374 in 368/2 vse do jugovzhodnega vogala s parcelo št. 368/1, kjer se obrne proti zahodu, poteka po južnem robu parcele št. 368/1, v podaljšku le te prečka parcelo št. 368/2 vse do nasipa parcelne št. 372, ter se obrne proti severu ter poteka po vzhodni meji vse do Kamniške ulice parc. št. 2128, kjer se po sredini vozišča le-te obrne proti zahodu in poteka vse do severozahodnega dela podaljška parc. št. 372, kjer se zaključi.

Območje sprememb in dopolnitev je razvidno iz grafičnih prilog.

III. FUNKCIONALNE REŠITVE

5. člen

Skladno s planskimi dokumenti je območje severno od Gregorčičeve ulice opredeljeno za šport (prostorska planska enota Rt8-Š), območje južno od Gregorčičeve ulice je opredeljeno za kulturne, izobraževalne in socialne dejavnosti (prostorska planska enota Rt6-KIS).

6. Člen

Prostor ureditve je deljen na tri območja:

- območje Ljudski vrt – severno od Mladinske ulice
- območje Ljudski vrt južno od Mladinske ulice
- in območje S-6 (med Gregorčičevo in Gosposvetsko cesto)

7. člen

Na območju Ljudski vrt – severno od Mladinske ulice se uredijo naslednji športni sklopi:

1. igrišča na prostem
2. atletika, plezalna stena
3. pokrito balinišče in klubski prostori ter garderobe
4. poslovni objekti za športne dejavnosti

Na območju Ljudskega vrta se uredijo naslednji športni sklopi:

1. zunanja teniška igrišča, teniška dvorana
2. večnamenska športna dvorana
3. nogomet
4. pomožna igrišča za vadbo nogometa
5. podzemna garaža ob Strossmayerjevi ulici v katero se lahko umestijo tudi trgovske in poslovne dejavnosti.
6. objekti za šport in turizem

Na območju Rt 6-KIS niso predvideni novi posegi.

Na vseh obstoječih objektih, ki niso predvideni za rušitev, so dovoljeni naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- funkcionalne izboljšave – rekonstrukcije in adaptacije,
- dopolnilne in nadomestne gradnje objektov in naprav,
- gradnje, ki pomenijo zaokrožitev obstoječih gradbenih struktur,
- nadzidave in dozidave zaradi funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov
- spremembe namembnosti v okviru namembnosti morfološke enote,
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb s ciljem očiščenja stavbnega fonda nefunkcionalnih oz. neestetskih sestavin,
- objekti in naprave za potrebe obrambe in zaščite,
- novogradnje objektov in naprav javne infrastrukture.

IV. UREDITVENI POGOJI ZA POSAMEZNA OBMOČJA

8.člen

Območje Ljudski vrt – severno od Mladinske ulice

Športne površine na prostem

Na območju se uredi športni park z igrišči za košarko in odbojko, atletsko stezo in površinami za ostale atletske discipline in naprave, roketno igrišče, plezalna stena ter nogometno igrišče za vadbo.

Pokrito balinišče, klubski prostori z garderobami za zunanja igrišča, dvorana za borilne športe:

Objekti balinišča, garderob in klubskih prostorov so predvideni zahodno od igrišča za vadbo nogometa. Dimenzija strehe pokritega balinišča je 24.00 m x 35.00 m., višina nad terenom max. 5.00m. Strehe pokritega balinišča ni možno zapirati z obodnimi stenami. Objekt s klubskimi prostori in garderobami je dimenzije 8.00 m x 18.00 m, višine max. 6,00 m.

V kletni etaži je možna tudi umestitev športnega kegljišča.

Oba objekta sta podkletena in v kletni etaži povezana.

Uredi se peš povezava ob zahodni strani nogometnega igrišča za vadbo med Kamniško in Mladinsko ulico.

- Parkirne površine
Vzdolž Kamniške ulice se uredijo parkirna mesta za uporabnike dvorane za tenis (47p.m.).
- Dostopi
Glavni vhod je iz peš osi - povezave Ljudski vrt - Ljudski vrt – severno od Mladinske ulice
Dodatni vhodi se uredijo iz Kamniške ulice. Uredi se peš povezava ob zahodni strani nogometnega igrišča za vadbo med Kamniško in Mladinsko ulico.

9. člen

Območje Ljudski vrt

- Igrišča na prostem
Ohrani se 9 obstoječih igrišč.
Na območju se sedaj nahaja teniška dvorana dimenzij 36.00 m x 38.00 m. Na tem območju se bo zgradila nova teniška dvorana dimenzij 52.00 x 41.00 m, max. višine slemena 11.00 m, ki bo prvotno na vzhodu segala do obstoječe teniške dvorane. Po preteku petih let od izgradnje nove teniške dvorane je potrebno obstoječo dvorano na vzhodni strani zmanjšati za 12.00 m ter jo oblikovno uskladiti z novo teniško dvorano. Oblikovalsko se mora novogradnja zgledovati po obstoječih kvalitetnih športnih objektih v neposredni bližini (Ljudski vrt, Lukna), fasadne opne morajo biti oblikovane čimbolj transparentno, streha mora biti strukturirana. Končna dimenzija teniške dvorane bo 76,00 m x 41,00 m. Pod teniško dvorano, v kletni etaži, je mogoče zagotoviti sanitarne, garderobne in druge prostore v površini max. 300 m².
V objektu tribune za teniška igrišča se pod sedišči zagotovijo grajeni zaprti skladiščni in drugi pomožni prostori za potrebe teniške dejavnosti. Dostop v prostore se lahko zagotavlja tudi iz Kajuhove ulice.
- Večnamenska športna dvorana
Centralno igrišče "Mali stadion" se preuredi v večnamensko športno dvorano. Ob rekonstrukciji se naj ohrani osnovni gabarit obstoječega stadiona.
Pod vzhodno in zahodno tribuno so možnosti za povezavo s prostori obstoječe tribune za tekmovalce, medije, servisno službo, reševalno službo, ipd.
Stadion se pokrije s streho na kovinski konstrukciji; izvedba naj bo čimbolj transparentna. Lokacija športne dvorane je v neposredni bližini objekta tribune stadiona Ljudski vrt in na mestu nekdanjega parka vile Langer. Oba objekta sta razglašena vključno z njunim ožjim območjem za kulturna spomenika. Pokritje »Malega stadiona« v namene športne dvorane je možno s pogojem, da se športna dvorana oblikuje v sozvočju in nemoteče do obeh spomenikov. Za vilo Langer je potrebno zagotoviti transparentnost pogledov, zato naj bo fasada v celoti steklena. V odnosu do tribune, obstoječe in nove, mora bodoči objekt predstavljati usklajeno arhitektonsko celoto. Tlorisne dimenzije so enake obstoječemu malemu stadionu, višinski gabarit mora biti nižji in podrejen višini tribune stadiona Ljudski vrt.
Uredijo se vstopna mesta na vseh vogalih. Glavno vstopno mesto je na južni strani. Mediji in VIP uporabljajo vstopna mesta ob severni stranici.
Obstoječi objekt ob glavnem vstopnem mestu se ruši.
- Langerjeva vila
V objektu je predvidena turistično gostinska in poslovna dejavnost, za katero se uredi tudi funkcionalno zemljišče z zelenico in gostinskim vrtom.
Oba pritlična prizidka na vzhodni in zahodni strani Langerjeve vile se rušita.
Prenovo Langerjeve vile izvajati na osnovi konzervatorskega programa. Vsebina mora ustrezati značaju stavbe – kar pomeni javna funkcija za potrebe športno rekreacijskega območja v celoti.
- Nogomet
Centralno igrišče in tribune: centralni stadion postane specializiran za nogomet, ki lahko vključuje tudi druge športne vsebine, ki so skladni z osnovno namembnostjo. Centralno igrišče se uredi v dimenziji 105,00 x 74,00 m. Konfiguracija stadiona naj prepreči vdor gledalcev na igralno površino z uporabo ograje iz pleksi stekla, minimalna višina 2,20 m od tal. Nad zahodno tribuno se prenove in rekonstruira nadstrešnica. Ob zahodni tribuni se odstrani obstoječa vhodna klančina in zamenja z zaprto transparentno komunikacijsko klančino, ki skrbi za nemoteno napajanje tribune iz smeri severa in juga in oblikovno poenoti celoten tribunski kompleks. Prenovljena tribuna zagotavlja cca. 3250 sedišč in cca. 120 novinarskih mest. V sklopu tribune se zagotovi tudi VIP loža kapacitete za cca. 150 gostov. Pri preoblikovanju tribune in njene notranjosti mora razmerje med tribuno in njeno nadstrešnico biti v

proporcij skladno s prvotnim razmerjem. Na ostalih tribunah je skupaj še 11.500 sedežev. Tribune so nadkrite. Višina tribun v maksimalnih točkah znaša na severu in jugu 13,00 m in na vzhodu 16,00 m. Zahodna tribuna je obstoječa višine 19,50 m. Za vse spremembe na arhitekturi tribun se k sodelovanju povabi arhitekturni biro, ki je bil dobitnik natečaja za vzhodno, južno in severno tribuno.

Pod zahodno tribuno se v kletni etaži zagotovi podzemna povezava s prostori pod severno in južno tribuno. V pritličju se uredi vhodna avla, pomožni športni in gostinski prostori. Pod vzhodno tribuno se uredijo večnamenske športne dvorane in spremljevalne površine: slačilnice, sanitarije, ambulate, sobe in doping kontrolo.

Pod severno in južno tribuno se uredijo pomožni športni, gostinski in trgovski prostori.

Tribune so razdeljene na štiri sklope. Vsak sklop ima lastne dostope do podsektorjev. Vsi štirje sektorji so razdeljeni na najmanj dva podsektorja. Gledalcem je onemogočeno prehajanje iz enega podsektorja v drugega. Vsi podsektorji imajo urejene zasilne izhode na igralno površino, hkrati pa je omogočena povezava med njimi za potrebe evakuacije. Vsak podsektor ima lastno vstopno in izstopno mesto. Varnostni podsektorji so enakomerno porazdeljeni na število sedišč oziroma navijačev.

Investitor mora pred izdajo dovoljenja za naveden poseg v prostor pridobiti celovito poročilo o presoji vplivov na okolje.

Pomožno igrišče: ohrani se pomožno igrišče, namenjeno izključno za nogometno dejavnost. Na ostalih površinah se uredijo vadbeni prostori za nogomet: odbojni zid, pomagala za razne udarce, nogometni tenis, ipd.

Pod njim se zgradi podzemna garažna hiša

- Ograje, dostopi, izhod

Za nogometni stadion se ob zunanji ograji vrši prvi pregled vstopnic, ob vstopih na tribune pa drugi. Vsi dostopi za javnost so namenjeni samo za vstopanje na stadion, vsi izhodi pa samo za zapuščanje stadiona. Za potrebe evakuacije se uporabijo vsa vstopna in izstopna mesta. Ob južni in severni tribuni se uredijo evakuacijska območja.

- Objekti za šport in turizem:

Na jugu ob Gregorčičevi in Strossmayerjevi ulici so predvideni trije med seboj povezani objekti, ki so višine $K + P + 1 + M$ ali max. 11.0 m. Povezava med objekti je širine 6.0 m, transparentna, pritlična (ali $K + P$) in locirana kjer koli med objekti. Mansarda predstavlja 90% površine tipične etaže. Med objekti so atriji (v grafični prilogi označeni s črtkano črto), ki nastanejo z vmesnimi povezavami, lahko odprti tudi v kletni etaži in zasajeni z drevesi.

Za arhitekturno rešitev oblikovanja objektov na vzhodnem delu Ljudskega vrta, ob pomožnem nogometnem igrišču, se izvede vabljen arhitekturni natečaj z najmanj tremi skupinami. Povabljeni arhitekti morajo imeti reference: vsaj ena od nagrad na javnem arhitekturnem natečaju v zadnjih petih letih. Neposredno povabljeni naj bodo tudi avtorji rešitve nogometnega stadiona. V žiriji, ki bo ocenjevala rešitve naj bo proporcionalno zastopana tudi Mestna občina Maribor s svojimi predstavniki.

9. a člen

Ne glede na grafični del je dopustna izvedba in ureditev dodatnih podzemnih etaž, podzemnih povezav med objekti in peš povezav na območju ureditvenega načrta, v kolikor so te v skladu z ostalimi določili tega odloka in so k projektnim rešitvam pridobljena soglasja nosilcev urejanja prostora.

10. člen (črtan)

V. ZELENE POVRŠINE

11. člen

Ohrani se osrednji odprti prostor med bodočim večnamensko športno dvorano in tenis igrišči v območju odbojcarskih igrišč kot najpomembnejša ambientalna os, ki poteka v smeri sever-jug preko Mladinske ulice v Kamniško ulico in proti jugu v Prežihovo ulico. V tej osi se poudari z ureditvijo tudi vhod na območje Ljudski vrt – severno od Mladinske ulice. Os je namenjena predvsem za razne oblike pasivne rekreacije.

S parterno formalno ureditvijo se izpostavi Langerjeva vila na severni in južni strani.

Z ustreznimi tlaki pa se naj poudarijo pohodne površine v osi ambientalne osi, ob Langerjevi vili in ob vhodih in izhodih iz tribun nogometnega igrišča.

Dosedanji drevesni fond je skoraj v celoti ostareel in neprimeren v smislu drevesnih vrst in se zato nadomesti z novimi rastlinskimi vrstami, ki pa morajo biti volumensko bogate. Kot je razvidno v grafični prilogi, se ohranijo le kvalitetna drevesa. Prav tako je potrebno zamenjati živice ob tenis igriščih in to z

že formirano drevnino. Vse ostale zelene površine ostanejo kot tratne površine z delno grmovno zarastjo.

V največji možni meri urediti nove drevorede, predvsem ob Mladinski in Strossmayerjevi ulici.

VI. POGOJI PROMETNEGA UREJANJA

12. člen

Avtomobilski promet

1. Osnovni prometni režim na obravnavanem območju ostane nespremenjen.
2. Na Mladinski ulici je na območju, kjer je glavna peš povezava med območjema Ljudski vrt in Ljudski vrt – severno od Mladinske ulice urediti primerno označen prehod za pešce in ga združiti z ureditvijo avtobusnih postajališč (mestnega prometa). Ta ureditev je istočasno ukrep za zmanjšanje hitrosti na Mladinski ulici.
3. Potrebno dnevno število parkirnih mest za osebna vozila na obravnavanem območju je 528. Število je določeno skladno z veljavnimi normativi v odvisnosti od vrste športnih naprav in spremljajočih dejavnosti. Na obstoječih cestah in ulicah je urediti dodatna nivojska parkirišča tam, kjer je to možno skladno z veljavnimi predpisi.
4. Ob prireditvah je za krajši čas glede na število obiskovalcev zagotoviti dodatnih 840 do 1260 parkirnih mest, če so prireditve sočasno v vseh objektih. Samo za nogometne tekme je potrebno 633 do 950 parkirnih mest. Po normativih FIF-e je to število večje: 1666 PM za osebna vozila in 83 PM za avtobuse. Ker tako velikega števila parkirnih mest na nivoju terena območja širšega mestnega središča ni upravičeno zgraditi, je urediti nivojska parkirišča ob ulicah in cestah, kjer je to možno skladno s predpisi. Preostala parkirna mesta je zagotoviti v podzemnih parkiriščih. Ob Gregorčičevi ulici se obstoječe parkirišče nameni parkiranju avtobusov. Nad parkirišči je dovoljena izvedba nadstrešnice za montažo solarnih celic oz. alternativnih virov energije.
5. Nivojska parkirišča se uredijo ob južnem robu Mladinske ulice.
6. Zgradijo se podzemna parkirišča na območju pod nogometnim igriščem za vadbo ob Strossmayerjevi ulici in poslovnim objektom.
7. Ob Strossmayerjevi ulici bodo parkirišča v več podzemnih etažah, kapaciteta cca 470 parkirnih mest na etažo. Potrebno je izgraditi minimalno 1000 parkirnih mest. Ena uvozna – izvozna rampa je predvidena na Mladinsko ulico in ena na Strossmayerjevo ulico ali obe rampi na Strossmayerjevo ulico. Peš vhodi in izhodi v garažo se lahko uredijo na več lokacijah – primernih za zagotovitev varnosti pešcev.
Lokacije uvozov in izvozov ter vhodov in izhodov za pešce se natančneje določijo v projektni dokumentaciji.
8. V času večjih športnih prireditev je potrebno število PM zagotoviti s posebnimi prometnimi ureditvami na celotnem obravnavanem območju. Za takšne prometne zapore je izdelati poseben elaborat in pridobiti zanj vsa potrebna soglasja upravnega organa policije in upravljalcev cest.
9. Po izgradnji garažne hiše se ukine parkiranje ob Strossmayerjevi ul., ob Krekovi in Gregorčičevi ulici med Strossmayerjevo in Trubarjevo ulico (razen za potrebe vrtca), ob severni strani Slovenske ulice, ob Orožnovi ulici in na ploščadi Slomškovega trga.

Kolesarski promet

Kolesarski promet bo rešen v okviru sistema mestnih kolesarskih stez, na območju ureditvenega načrta se zagotovijo površine za parkiranje koles ob posameznih športnih objektih.

VII. POGOJI KOMUNALNEGA UREJANJA

13. člen

Pri predvidenih posegih na območju obdelave je potrebno upoštevati vso obstoječo in predvideno komunalno infrastrukturo. Upoštevati je potrebno že izdelane zasnove napajanja in predvideno širitev infrastrukturnega omrežja. Posege v bližini obstoječe oz. gradnjo predvidene komunalne infrastrukture je potrebno izvajati v skladu s soglasji in pod nadzorom posameznih upravljalcev komunalnih naprav.

Vodovod

Na območju posegov se v prometnicah, iz katerih je omogočen dovoz na območje, nahaja obstoječe vodovodno omrežje, ki ga je potrebno zaradi varnosti vodooskrbe rekonstruirati:

- Mladinska ulica LŽ DN 250 od Kajuhove do Strossmayerjeve ulice
- Strossmayerjeva ulica iz LŽ DN 100 na LŽ DN 150 od Gosposvetske do Mladinske ulice
- Gosposvetska cesta LŽ DN 150 od Kajuhove do Strossmayerjeve ulice
- Gregorčičeva ulica LŽ DN 100 od Kajuhove do Prežihove ulice
- Kamniška ulica LŽ DN 100 od Kajuhove do Vilharjeve ulice
- Vilharjeva ulica iz LŽ DN 80 na LŽ DN 50 od Mladinske do Kamniške ulice.

Posamezni obstoječi objekti imajo izvedene vodovodne priključke. Priključevanje novih in rekonstruiranih objektov bo možno po izvedbi omenjenih rekonstrukcij vodovodnih cevovodov. Možna je etapna izvedba.

Požarna varnost se zagotovi z izgradnjo ustreznega števila hidrantov na obstoječem in predvidenem vodovodnem omrežju v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. SFRJ št. 30/91), hidranti pa se postavijo tako, da ne ovirajo prometa, tudi pešcev.

Obstoječe hišne priključke naj upravljalec pregleda in jih po potrebi rekonstruira v fazi ureditve obravnavanega območja.

Kanalizacija

Za odvajanje fekalnih voda iz vseh predvidenih objektov se izvedejo priključki na obstoječo kanalizacijo:

- Tribuna: priključitev objekta na kanalizacijo B6 Ø 50/75 v Mladinski ulici.
- Poslovni objekt: priključitev je predvidena na kanalizacijo v Strossmayerjevi ulici
- Objekt z garderobami in klubskimi prostori in pokrito balinišče - priključitev je predvidena na kanalizacijo v Kamniški ulici
- Odvodnjavanje podzemnih garaž bo možno na obstoječo kanalizacijo s prečrpavanjem.

Meteorne vode iz asfaltnih in utrjenih površin je dovoljeno spuščati le preko lovilca olj in maščob v kanalizacijsko omrežje. Obstoječe hišne priključke naj v fazi ureditve obravnavanega območja upravljalec pregleda in po potrebi rekonstruira. Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Po izgradnji kanalizacije je potrebno pridobiti atest o vodotesnosti in omrežje predati upravljalcu.

Električno omrežje in javna razsvetljava

Transformatorska postaja ob Mladinski ulici se prestavi v pritličje objekta nogometnega stadiona, transformatorska postaja na vogalu Mladinske in Kajuhove ulice se prestavi v predel, kjer so predvidene tribune za teniška igrišča.

Napajanje nove tribune in napajanje reflektorjev za razsvetljavo stadiona bo potekalo iz nove TP 1000 kVA ob Mladinski ulici. Napajanje objektov pokrito balinišče, klubske prostore, teniško dvorano, večnamensko športno dvorano bo možno napajati iz TP Mladinska ulica (t-34).

Garažno hišo pod pomožnim nogometnim igriščem, poslovni objekt bo možno napajati iz nove TP.

Potrebe po priključni moči bo podal investitor.

Prostovodne priključke je potrebno v fazi ureditve kablirati.

Za osvetlitev peš poti na vzhodni in zahodni strani stadiona ter na zahodni strani Teniške dvorane je potrebno izvesti kabelsko omrežje z navezavo na omrežje J.R. v Mladinski ulici. Svetilke naj bodo izbrane tako, da se prilagajajo ambientu. Kablira naj se tudi omrežje javne razsvetljave Kajuhove, Kamniške in Gregorčičeve ulice. Osvetliti je potrebno tudi južni vhod stadiona.

TK in CATV omrežje

Telekomunikacijske potrebe se zagotovijo z izgradnjo TK kanalizacije do predvidenih objektov z navezavo na obstoječo TK kanalizacijo in nove telefonske centrale.

Lokacijo telefonske centrale in zasnovo internega TK omrežja bo podal projektant.

CATV omrežje se naj izvede istočasno z izgradnjo TK kanalizacije.

Vse prostovodne priključke je potrebno v fazi ureditve kablirati.

Plinovodno omrežje in ogrevanje

Predvideni objekti bodo ogrevani z zemeljskim plinom. V ta namen je potrebno izvesti ustrezne plinovodne priključke do posameznih objektov z navezavo na omrežje zemeljskega plina. Za podzemno garažo, ki ne bo ogrevana, je potrebno urediti primerno in zadostno prezračevanje.

Odstranjevanje odpadkov

Odvoz in deponiranje odpadkov se zagotovi v skladu z veljavnim odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki. Posode za odpadke morajo biti na zato primernih pokritih mestih, skritih očem obiskovalcev. Odvoz naj se vrši v času, ko ni športnih prireditev.

VIII: VAROVANJE OKOLJA, KULTURNE DEDIŠČINE IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

14. člen

Varstvo pred hrupom

Ravni hrupa ne smejo presegati stopenj, določenih z veljavno zakonodajo.

Osončenje

Z odmiki med objekti mora biti zagotovljeno enakomerno in zadovoljivo osončenje vseh objektov (Ur.l. SRS št. 48/62).

Varstvo zraka

Novi objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka, kar se zagotovi z uporabo prijaznih kurišč in goriv skladno z veljavno zakonodajo. Ustrezno se uredi prezračevanje, predvsem podzemnih parkirnih prostorov.

14. a člen

(varstvo kulturne dediščine)

Kulturna dediščina se med gradnjo varuje pred poškodovanjem in uničenjem. Podatki o kulturni dediščini so razvidni iz obvezne priloge Prikaz stanja prostora. Investitor zagotovi ukrepe za varstvo kulturne dediščine.

Če se med izvedbo del odkrijejo arheološke ostaline, se rešitve v skladu z varstvenim režimom prilagodijo tako, da dediščina ne bo ogrožena.

Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje dediščine ali registrirano dediščino, ki je razvidna iz obvezne priloge Prikaz stanja prostora, je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje za posege po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

Investitor o začetku del vsaj deset dni pred začetkom obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

14.b člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

Ojačitev prve plošče oziroma potrebna gradnja zaklonskih se opredeli skladno s predpisi, ki urejajo to področje.

Za objekt je treba izdelati študijo požarne varnosti.

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

Požarno varnost je treba zagotoviti v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Potrebno je:

- upoštevati požarno ogroženost naravnega okolja,
- zagotoviti ukrepe varstva pred požarom v skladu z veljavno zakonodajo,
- zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje:
- v hidrantnem omrežju zagotoviti zadostno količino vode za gašenje požarov,
- zagotoviti potrebne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostopov, dovozov,
- dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN,
- zagotoviti potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

Med gradnjo je treba usposobiti in zagotoviti intervencijsko skupino za primer nepredvidenih nesreč in njihovo sanacijo.

IX. POSEBNI POGOJI

15. člen

Za vse objekte javnega značaja (balinišče, klubski prostori) je obvezna pridobitev variantnih rešitev ali izvedba javnega arhitekturnega natečaja.

Okoli igrišč z žogo je dovoljena postavitve zaščitnih ograj. Na južnem delu večnamenske športne dvorane (na vzhodu Prežihove ulice) se postavi 2,5m visoka protihrupna ograja ob pogojih Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor.

Za izvedbo načrtovanih posegov bo potrebno porušiti naslednje objekte:

- ob izgradnji tribune centralnega nogometnega igrišča se ruši:
 1. trafo postaja na parceli št. 1357 k.o. Koroška vrata
 2. posamične pomožne objekte sanitarij oz. za prodajo vstopnic ob Mladinski in Gregorčičevi ulici.
- Pred izgradnjo podzemne garaže ob Strossmayerjevi ulici in objektov za šport in turizem ob Gregorčičevi ulici se ruši objekt na parceli št. 1360 k.o. Koroška vrata in objekti na parcelah 1361, 1365 in 1367 k.o. Koroška vrata.
Do rušitve so v stanovanjskem objektu možna vzdrževalna dela ter sprememba namembnosti stanovanja v prostor za poslovne in storitvene dejavnosti.
- Po izgradnji novega pokritega balinišča s klubskimi prostori in garderobami se ruši obstoječe balinišče in objekt na parcelnih številkah 1346 in 1347 k.o. Koroška vrata.
- betonsko ograjo okoli pomožnega nogometnega igrišča

Etapnost izgradnje:

Možna je etapna izgradnja po posameznih ureditvenih enotah, ki so prikazane na grafični prilogi. Izdelati je potrebno načrt ureditve parkovnega dela Ljudskega vrta za celotno območje, ki mora obsegati valorizacijo obstoječega stanja in pri načrtovanju upoštevati naravovarstvena izhodišča. Skladno z načrtom se bodo ureditve izvajale fazno po posameznih ureditvenih enotah.

Tolerance:

V grafičnih prilogah in odloku so navedeni maksimalni gabariti objektov. Možne so tolerance v smislu zmanjševanja teh gabaritov.

IX. KONČNE DOLOČBE

16. člen

Ureditveni načrt je stalno na vpogled pri Zavodu za prostorsko načrtovanje Mestne občine Maribor.

17.člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvaja Ministrstvo za okolje in prostor, urbanistični inšpektorat - enota Maribor.

18. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu za del S-6 - OŠ Prežihov Voranc (MUV št. 19/84) v delu območja, ki ga ureja ta odlok.

19. člen

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