

## **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA S 25 V MARIBORU**

dopolnjen osnutek

<b>NAROČNIK:</b>	<b>SH GLOBAL D.O.O.</b> Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 11 2000 Maribor
<b>PRIPRAVLJAVEC:</b>	<b>MESTNA OBČINA MARIBOR</b> Sektor za urejanje prostora Grajska ulica 7 2000 Maribor
<b>IZDELOVALEC:</b>	<b>URBIS d.o.o. urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.</b> Partizanska cesta 3, 2000 Maribor
<b>ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:</b>	<b>Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1502</b>

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ( ZUreP-2) v povezavi z 338. členom ZUreP-3 ( Uradni list 199/21) in 23. členom Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011 , 8/2014 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ....redni seji dne ....sprejel

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o podrobnem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru, ki je objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. ...., z dne .....**

## **PODATKI O IZDELOVALCU**

**PROJEKTANTSKO PODJETJE:**

**URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.**  
**Partizanska cesta 3, 2000 Maribor**

**DIREKTOR: Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**

**ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:**

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1502**  
Podpis:

**ŠTEV. PROJEKTA: 2022/SDOPPN-001**

**DATUM: AVGUST 2022**

**IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA (ID) PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV: 2880**

**PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:**

**Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.,**  
**Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh,**  
**Zdenka LEŠNIK, geod.teh.**

## **VSEBINA ELABORATA**

### **I. TEKSTUALNI DEL**

#### **1. UVOD**

#### **2. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKT**

#### **3. RAZLOGI ZA IZDELAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN**

#### **4. PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN**

### **II. PRILOGE**

#### **1. DOPOLNJEN OSNUTEK SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA**

#### **2. ČISTOPIS ODLOKA**

#### **3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

#### **4. IZVLEČEK IZ GRAFIČNEGA DELA VELJAVNEGA OPPN:**

- List 4.1 - Ureditvena situacija
- List 4.2 - Urbanistični pogoji

#### **5. POVZETEK ZA JAVNOST**

## TEKSTUALNI DEL

### 1. UVOD

Naročnik sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S25 v Mariboru (krajše SD OPPN) želi na delu območja spremeniti arhitekturno, oblikovalske pogoje glede gradnje stanovanjskih stavb. Spremembe in dopolnitve se nanašajo samo na tekstualni del odloka, kartografski del ostaja nespremenjen.

### 2. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKT

Veljavni prostorski izvedbeni akt je Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru, objavljen v MUV, št. 25, dne 18.10.2018.

### 3. RAZLOGI ZA IZDELAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

Predmet veljavnega občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN) je območje, ki se nahaja na jugozahodnem delu Maribora, med Lackovo cesto in Zvezno ulico. Na območju je predvidena umestitev stanovanjskega naselja z vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo. Ob novi prometni mreži je načrtovanih skupno 75 stavb, od tega 17 vrstnih atrijskih, 13 dvojčkov, 39 trojčkov ter 6 vila blokov. Novo prometno mrežo tvori cesta A, ki se pravokotno navezuje na Lackovo cesto ter cesta C, ki se pravokotno navezuje na Zvezno ulico. Vzporedno s cesto C je načrtovana cesta D, ki je zasnovana kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet. Enako je zasnovana tudi cesta D, ki se navezuje na cesto A in se slepo zaključuje. Načrtovana je tudi ureditev zunanjega prostora ter priključitev objektov na prometno in komunalno-energetsko infrastrukturo. Dokumentaciji je priložena Ureditvena situacija veljavnega OPPN.

V času priprave projektne dokumentacije se je izkazalo, da je večje povpraševanje kupcev po samostojnih eno ali dvostanovanjskih stavbah kot pa dvojčkih, kar je glavni razlog za spremembe in dopolnitve OPPN. Poleg navedenega je še nekaj manjših dopolnitev glede oblikovanja objektov. Vse spremembe in dopolnitve obsegajo tekstualni del (odlok) veljavnega OPPN, grafični del ostaja enak.

### 4. PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

Pri stavbah z oznako A – atrijske stavbe se v pritličnem delu poleg terase ali zimskega vrta dovoli tudi izvedba garaže. Nad pritličnim delom, kjer je v veljavnem OPPN predvidena ravna streha, se dovoli izvedba le te kot pohodna terasa. V garaži se lahko izvedeta tudi 2 PM, ne samo 1 PM.

Predlaga se sprememba tipologije objektov z oznako B - dvojčki. Poleg dvojčkov se predlaga možnost izvedbe samostojnih eno ali dvostanovanjskih stavb na način, da bi se dve stanovanjski enoti dvojčka združili v eno stavbo. Gabariti stavbe iz veljavnega OPPN ostajajo enaki, dopusti se višina stavbe P+1 z ravno streho, dovoli se ureditev 2 PM v garaži ali nadstrešnici ob hiši. Možna je tudi kombinacija dvojčkov in samostojnih stavb, oboje v zarisanih in dovoljenih tlorisnih gabaritih. Parcelacija se prilagodi tako, da se dve parceli združita v eno - prilagodita se novemu tipu stavbe, v kolikor se izvede samostojna stavba.

V stavbah z oznako D2 se podrobneje navedejo mirne dejavnosti in možnost združitve obeh stavb v pritličju, v kolikor bi bilo zaradi dejavnosti to potrebno, vendar v okviru zarisane gradbene meje v veljavnem OPPN.

Spremembe in dopolnitve prostorskega akta se izvedejo samo v tekstualnem delu veljavnega akta, grafični del ostaja nespremenjen. Ne spreminja se zasnova poselitve

veljavnega OPPN. Delno se spremeni samo tipologija objektov, kar pomeni manjše število novih prebivalcev in posledično manj avtomobilov. Zaradi navedenega k spremembam in dopolnitvam OPPN ni potrebno pridobiti novih mnenj. Pridobi se identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov.

## **I. PRILOGE**

---

**1. DOPOLNJEN OSNUTEK SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA**

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ( ZUreP-2) v povezavi z 338 členom ZUreP-3 ( Uradni list 199/21) in 23. členom Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011 , 8/2014 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ....redni seji dne ....sprejel

## **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o podrobnem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru**

### **1.člen**

V Odloku o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S 25 (MUV, št. 16/2012) se za 1. členom odloka doda 1.a člen, ki se glasi:

#### **»1. a člen**

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S 25 (MUV, št. 16/2012), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2021/SD OPPN-001– v nadaljevanju SD OPPN. Identifikacijska številka SD OPPN v zbirki prostorskih aktov je 2880.«

### **2. člen**

Doda se 2.a člen, ki se glasi:

#### **»2.a člen**

Sestavni deli SD OPPN so:

I. Splošni del:

Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

Odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN

III. Priloge:

1. Obrazložitev in utemeljitev SD OPPN«

### **3. člen**

V 5. členu se drugi stavek dopolni tako, da se za besedo dvojčkov doda besedilo, ki se glasi:» (ali 13 samostojnih stavb ali kombinacija obeh)«

V 6. členu se v poglavju Stavbe A – atrijske stavbe črta šesta alineja in doda nova šesta alineja, ki se glasi:»– streha: enokapna, nad pritličnim delom ravna streha – garaža, terasa ali zimski vrt; nad pritličnim delom je možna izvedba pohodne terase«

V 6. členu odloka se v poglavju Stavbe A – atrijske stavbe črta besedilo osme alineje in doda nova osma alineja, ki se glasi: » - parkiranje: 1 PM ali 2 PM v hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D.«

V 6. členu se v celoti nadomesti poglavje: Stavbe B – dvojčki tako, da se glasi:

»Stavbe B – dvojčki ali samostojne stavbe

- tipologija: enostanovanjske stavbe - dvojčki ali samostojne eno ali dvostanovanjske stavbe.

- dopustne dejavnosti: stanovanja;



- dimenzije: 7,3 m x 13,5 m; v primeru samostojne stavbe je njen tlorisni gabarit enak velikosti obeh enot dvojčka;
- etažnost: max. P+1 ali P+1+M ali P+2 v primeru ravne strehe, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;
- višina: max. 9,5 m;
- streha: ravna, nad garažo je možna izvedba pohodne terase;
- parkiranje: 1 PM ali 2 PM v garaži ali nadstrešnici ob hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D in Cesti, garaža se lahko izvede kot del stavbe.«

V 6. členu se v poglavju Stavbe C – trojčki črta četrta alineja in doda nova četrta alineja, ki se glasi:

»etažnost: max. P+2, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;«

V 6. členu se v poglavju Stavbe C – trojčki črta šesta alineja in doda nova šesta alineja, ki se glasi: »- streha: ravna.«

V 6. členu se v poglavju Stavbe D – vila bloki črta četrta alineja in doda nova četrta alineja, ki se glasi: »- D2: Stanovanja in mirne dejavnosti v pritličju (trgovina, kavarna, estetski-kozmetični salon, poslovne dejavnosti-pisarne, ordinacija, fitnes ipd); možnost umestitve javnega programa (npr. vrtec ali dnevni center za starejše osebe);«

V 6. členu se v poglavju Stavbe D – vila bloki črta osma alineja in doda nova osma alineja, ki se glasi: »- streha: ravna; «

V 6. členu se v poglavju Stavbe D – vila bloki črta deveta alineja in doda nova deveta alineja, ki se glasi : »-v primeru dejavnosti in javnega programa iz četrte alineje, je možna združitev objektov D2 v pritličju znotraj gradbene meje.«

Na koncu 9. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Po izgradnji se iz predvidenega notranjega cestnega omrežja, določenega v tem členu, zagotovijo tudi dostopi do sosednjih stavbnih, gozdnih in vodnih zemljišč izven območja OPPN.«

V 30. členu se črta prvi stavek in nadomesti z novim prvim stavkom, ki se glasi:

»Možna so odstopanja pri tlorisnih gabaritih za +1,0 m, dopustna je gradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov.«

V 31. členu odloka se na koncu tretjega odstavka doda stavek, ki se glasi:

»Pri stavbah z oznako B (dvojčki) se v primeru izvedbe samostojne stavbe parceli dvojčkov združita v eno parcelo.«

#### 4. člen

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

Številka: .....  
Maribor, dne

## 2. ČISTOPIS ODLOKA

### NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Opomba: rdeča pisava so spremembe in dopolnitve veljavnega odloka ( MUV številka 16/2012)

## O D L O K

### o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru

#### SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen (splošno)

Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za del S 25 (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod številko naloge: 8045.

##### »1. a člen

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S 25 (MUV, št. 16/2012), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2022/SD OPPN-001 – v nadaljevanju SD OPPN. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 2880.«

##### 2. člen (vsebina OPPN)

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del S 25, v nadaljevanju odlok, določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.

Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi grafični del in priloge.

##### »2.a člen

Sestavni deli SD OPPN so:

##### I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

##### II. Tekstualni del:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN

##### III. Priloge:

##### 1. Obrazložitev in utemeljitev SD OPPN

#### I. OBMOČJE OPPN

##### 3. člen (opis območja)

Območje OPPN se nahaja na jugozahodnem delu Maribora, med Lackovo cesto in Zvezno ulico.

**Območje izdelave** OPPN zajema parcele ali njihove dele,

- k.o. Pekre: 599/3,600/3, 601/1, 602/2, 602/4, 603/1, 603/4, 606/11, 606/12, 606/13 in 745/1-del;
- k.o. Zgornje Radvanje: 447/4-del, 447/5, 447/8-del, 447/9, 745/1 in 1183/2-del.

Območje obdelave meri ca 6,1 ha .

#### **4. člen (namenska raba območja)**

**Osnovna namenska raba:** stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev – ureditveno območje naselja.

**Podrobnejša namenska raba:** stanovanjske površine z dopolnilnimi dejavnostmi: mirne dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu okolju in za katere ni treba izvesti presojo vplivov na okolje.

## **II. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

#### **5. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

Načrtuje se izgradnja stanovanjskega naselja z vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo. Ob novi prometni mreži se načrtuje skupno 88 stavb, od tega 17 vrstnih atrijskih, 26 dvojčkov (ali 13 samostojnih stavb ali kombinacija obeh), 39 trojčkov ter 6 vila blokov. Novo prometno mrežo tvori cesta A, ki se pravokotno navezuje na Lackovo cesto ter cesta C, ki se pravokotno navezuje na Zvezno ulico. Vzporedno s cesto C je načrtovana cesta D, ki je zasnovana kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet. Enako je zasnovana tudi cesta D, ki se navezuje na cesto A in se slepo zaključi. Načrtovana je tudi ureditev zunanega prostora ter priključitev objektov na prometno in komunalno-energetsko infrastrukturo.

Za potrebe odvajanja odpadnih voda iz novo zgrajenih objektov bo potrebno v celoti izgraditi komunalno kanalizacijsko omrežje. Kanalizacijo je treba speljati v obstoječo kanalizacijo, ki poteka v Lackovi cesti in Zvezni ulici. Predvidena padavinska kanalizacija se spelje v Rožnodolski potok.

Za potrebe vodooskrbe predvidenega območja, je treba izvesti cevovode ustreznih dimenzij v novih prometnicah s krožno povezavo Lackove (PVC DN 225) in Zvezne ulice (LŽ DN 100) ter z izgradnjo krajših odsekov znotraj območja za možnost direktne priključitve novih uporabnikov.

Za napajanje predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje bo treba zgraditi novo transformatorsko postajo, srednje napetostni kablovod in vključiti novo transformatorsko postajo v SN omrežje ter zgraditi ustrezni nizkonapetostni kabelski razvod. Predvideno distribucijsko omrežje zemeljskega plina se naveže na obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina, ki poteka v Lackovi cesti in Zvezni ulici.

Predvideno TK omrežje se priključi na obstoječe omrežje v Lackovi cesti.

#### **6. člen (pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)**

Lega stavb je določena z gradbeno mejo in linijo ter je razvidna iz grafične priloge.

##### **Stavbe A – atrijske stavbe**

- tipologija: enostanovanjske stavbe - vrstne atrijske hiše;
- dopustne dejavnosti: stanovanja;
- dimenzije: 7 m x 7 m + 7 m x 16 m;
- etažnost: max. P + 1, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;
- višina: max. 7,5 m;

- streha: enokapna, nad pritličnim delom ravna streha – terasa ali zimski vrt;
- **streha: enokapna, nad pritličnim delom ravna streha – garaža, terasa ali zimski vrt; nad pritličnim delom je možna izvedba pohodne terase;**
- glavni vhod in dovoz: s strani nove dovozne Ceste D;
- parkiranje: 1 PM v hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D.
- **parkiranje: 1 PM ali 2 PM v hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D.**

### **Stavbe B - dvojčki**

- tipologija: enostanovanjske stavbe - vrstne hiše;
- dopustne dejavnosti: stanovanja;
- dimenzije: 7,3 m x 13,5 m;
- etažnost: max. P + 1+ M, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;
- višina: max. 9,5 m; streha: dvokapna, kombinirana z manjšimi ravnimi deli strehe, itd... ki so kriti z pločvino ali drugim ustreznim materialom; nad garažo možna izvedba terase;
- parkiranje: 1 PM v garaži ali nadstrešnici ob hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D.

### **Stavbe B – dvojčki ali samostojne stavbe**

- tipologija: enostanovanjske stavbe - dvojčki ali samostojne eno ali dvostanovanjske stavbe.
- dopustne dejavnosti: stanovanja;
- dimenzije: 7,3 m x 13,5 m; v primeru samostojne stavbe je njen tlorisni gabarit enak velikosti obeh enot dvojčka;
- etažnost: max. P+1 ali P+1+M ali P+2 v primeru ravne strehe, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;
- višina: max. 9,5 m;
- streha: ravna, nad garažo je možna izvedba pohodne terase;
- parkiranje: 1 PM ali 2 PM v garaži ali nadstrešnici ob hiši, 2 PM se uredita na lastni parceli ob Cesti D in Cesti, garaža se lahko izvede kot del stavbe.

### **Stavbe C - trojčki**

- tipologija: enostanovanjske stavbe - vrstne hiše;
- dopustne dejavnosti: stanovanja;
- dimenzije: 6 m x 12 m;
- ~~etažnost: max. P + 1 + M, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;~~
- **etažnost: max. P+2, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž;**
- višina: max. 10,5 m, ob cesti B max. 9,5 m;
- ~~streha: enokapna, ob cesti B dvokapna, kombinirana z manjšimi ravnimi deli strehe, itd... ki so kriti z pločvino ali drugim ustreznim materialom.~~
- **streha: ravna.**

### **Stavbe D – vila bloki**

- tipologija: večstanovanjske stavbe – prostostoječe stavbe;
- dopustne dejavnosti:
  - D1: stanovanja;
  - ~~D2: stanovanja in mirne dejavnosti v pritličju; možnost umestitve javnega programa (npr. vrtec ali dnevni center za starejše osebe);~~

- D2: Stanovanja in mirne dejavnosti v pritličju (trgovina, kavarna, estetski-kozmetični salon, poslovne dejavnosti-pisarne, ordinacija, fitnes ipd); možnost umestitve javnega programa (npr. vrtec ali dnevni center za starejše osebe);
- dimenzije (brez balkonov): 12,6 m x 24 m + 2,8 m x 5,4 m;
- etažnost: max. P + 2 + M, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž; možnost izgradnje kleti – podzemne garaže, v kolikor bo to po pridobitvi hidrološke študije mogoče;
- višina: max. 13,0 m;
- streha: enokapna, kombinirana z manjšimi ravnimi deli strehe, itd... ki so kriti z pločevino ali drugim ustreznim materialom;
- v primeru umestitve javnega programa je možna združitev objektov D2 v pritličju (znotraj gradbene meje).
- »- streha: ravna;
- -v primeru dejavnosti in javnega programa iz četrte alineje, je možna združitev objektov D2 v pritličju znotraj gradbene meje.

V ureditvenem območju je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, dovoljena postavitev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- pomožni objekti za lastne potrebe;
- ograje;
- pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni, energetski in komunalni objekti);
- vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem (igrišče za šport in rekreacijo na prostem, kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza);
- urbana oprema - otroško igrišče.

Na jugozahodnem delu ureditvenega območja OPPN se uredi športno igrišče dimenzij ca. 16m x 28 m.

V osrednjem delu območja, ob potoku, so predvidena otroška igrišča za različne starostne skupine, ki se uredijo v skladu z normativi za urejanje otroških igrišč. Pri oblikovanju otroških igrišč je potrebno zagotoviti igrala predvsem za najmlajše starostne stopnje (3 - 6, 6 - 12 let).

Postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

Pomožne objekte za lastne potrebe je dopustno postavljati 4 m od parcel cest ter 1 m od ostalih parcelnih mej, razen če je v grafični prilogi prikazano drugače. Streha: ravna ali blaga enokapnica (naklon ca. 5 %), krita s pločevino, steklom, plastiko ali drugim ustreznim materialom, v sklopu stavbe je pohodna – terasa.

Medsosedska ograja je lahko lesena ali žična ali sajena (7. člen) je lahko višine maksimalno 1,8 m. Dovoljen je betonski »cokl« maksimalne višine 0,5 m. Lahko se gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, o tem pisno sporazumejo, drugače je lahko postavljena največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi. Prepovedano je ograjevanje PM ob cestišču.

Objekt razsvetljave – imeti mora enotno oblikovane elemente. Pri lociranju drogov je treba upoštevati vse predpisane varovalne odmike od prometnih površin. Drogovi naj ne segajo v svetli prometni profil in naj funkcionirajo kot element delitve skupnih prometnih površin. Temelj objekta javne razsvetljave je treba postaviti tako globoko, da ne bo oviral niveletnega poteka obvoziščnih površin nad njim oziroma preprečeval postavitve ograj med javnim in nejavnim svetom.

Zbiralnici ločenih frakcij (ekološki otok) je treba pokriti z nadstrešnico. Velikost zbiralnice ločenih frakcij zagotavlja prostor za postavitev treh zbirnih posod s prostornino 1100l in ima možnost širjenja. Pogoji oblikovanja se določijo v projektni dokumentaciji.

Z izvedbo vzdrževalnih del se ne sme spreminjati dele ali celotne fasade objektov. Zunanje dele klimatskih naprav je potrebno načrtovati in namestiti na fasado tako, da ne bodo vidni in s svojim obratovanjem ne smejo vplivati na kakovost bivalnega in delovnega okolja.

### **7. člen (pogoji za ureditev zunanjih površin)**

Usmeritve za ureditev zunanjih površin znotraj območja obdelave so razvidne iz grafičnega dela OPPN. Uredijo se tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora.

Javni prostor sestavljajo: zelenice, drevoredi ob novih cestah, športno in otroško igrišče, pešpoti in ostali elementi ureditev. Natančna ureditev odprtih površin, izbira rastlinskih vrst, oprema športnega in otroških igrišč, izbira tlakov, svetil, klopi, miz, infrastrukture za hišne ljubljenske itd. se natančneje določi v projektni dokumentaciji. Zaradi prepoznavnosti je potrebno zagotoviti enotno opremo oprtega prostora (tlak, svetila, koši za odpadke, igrala itd.) in enotno zasaditev v posameznem segmentu zasnovane zazidave, ki predstavlja zaključeno celoto. Vrsta dreves in natančni pogoji za njegovo ureditev se določijo v projektni dokumentaciji. Število dreves se določi glede na število parkirnih mest, in sicer 1 drevo / 4 parkirna mesta.

Na parcelah, pripadajočih enostanovanjskim stavbam, se uredijo tlakovano ali asfaltirano dvorišče, vključno z urejenima parkirnima mestoma ob cesti, nadstrešnico ali garažo ob stavbi, odzemnim mestom za smeti, teraso ipd.

Sajena živa meja maksimalne višine 1,8 m se postavi tako, da je omogočeno vzdrževanje z lastne parcele. S soglasjem soseda je možno živo mejo postaviti tudi na parcelno mejo. Sajena živa meja ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samo- stojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

### **III. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### **Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture**

### **8. člen (splošno)**

Na severovzhodu meji obravnavano območje na obstoječo Lackovo cesto LG 247770 (odsek 247773), na jugu pa je območje navezано na Zvezno ulico LK 248970 (odsek 248971).

V OPPN je predvidena rekonstrukcija obstoječega dela Zvezne ulice in dograditev neizgrajenega odseka od Ul. Bruna Gobca do Lackove ceste. Cesta je predvidena kot dvosmerna dvopasovna s širino vozišča 6,0 m in obojestransko skupno površino za pešce in kolesarje širine 2,6 m. V območju križišča Lackova – Zvezna je treba priključek Zvezne ulice urediti tako, da bo jasen vstop v območje omejene hitrosti. Na odseku Zvezne ulice, od križišča na Lackovi cesti do Kosove ulice, se uredijo ukrepi za umirjanje prometa in v okviru prostorskih možnosti znotraj predvidenih in obstoječih parcel predmetne ceste tudi zelenica



do 2,0 m širine na južnem robu vozišča, med voziščem in skupno površino za pešce in kolesarje.

Vsa dela v zvezi z ureditvijo povoznih površin se izvajajo le ob stalnem strokovnem geotehničnem nadzoru.

### **9. člen (notranje cestno omrežje)**

Predvidene notranje ceste so poimenovane z delovnimi imeni cesta A, cesta B, cesta C, cesta D in cesta E.

Na cestno omrežje mesta je cestna poteza navezana s cesto A na Lackovo cesto in s cesto C na Zvezno ulico. Cesta A je dvosmerna dvopasovna s širino vozišča 6,0 m, enostranskim pločnikom širine 2,0 m na južni strani, enostranskim parkiranjem in podrejeno, preko spuščenega robnika, priključeno parkirno cesto E na severu območja. Cesta C je prav tako dvosmerna dvopasovna s širino vozišča 6,0 m, obojestranskim parkiranjem in obojestranskim pločnikom širine 2,0 m.

Cesta B, cesta D in cesta E so namenjene dovozu stanovalcev ter intervencijskih in dostavnih vozil do predvidenih stanovanjskih objektov. Zasnovane so kot skupne prometne površine za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji), široke 6,0 m, z obojestranskim parkiranjem in morajo biti pri uvozu označene z ustrezno prometno signalizacijo. Cesta B se slepo zaključuje, zato je na njej obračališče za interventna in dostavna vozila, je lahko namenjena tudi dovozu stanovalcev do stanovanjskih objektov na Lackovi cesti 99 in 99a.

Skupne prometne površine so na ceste višje kategorije priključene preko spuščenega robnika.

Notranja cestna poteza bo opredeljena kot območje omejene hitrosti »cona 30km«, skupne prometne površine za pešce, kolesarje in motorni promet pa kot »območje umirjenega prometa« z maksimalno dovoljeno hitrostjo 10km.

Predviden je dvignjen prehod za pešce na začetku območja omejene hitrosti (za križiščem Lackova cesta - cesta A). V križiščih ceste B, ceste D in ceste E je na krakih vstopov v cono umirjenega prometa predvidena sprememba teksture in ali barve obrabnega sloja.

V območju priključkov na obodne ceste je treba zagotoviti preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti. Preglednost je treba zagotoviti tudi v območju podrejenih priključkov skupnih prometnih površin.

**»Po izgradnji se iz predvidenega notranjega cestnega omrežja, določenega v tem členu, zagotovijo tudi dostopi do sosednjih stavbnih, gozdnih in vodnih zemljišč izven območja OPPN.«**

### **10. člen (mirujoči promet)**

Površine za parkiranje osebnih vozil so predvidene kot obvoziščno parkiranje ob predvidenih cestah. Potrebno število parkirnih mest je treba določiti na podlagi podrobnih programov investitorjev v projektni dokumentaciji skladno z veljavnimi normativi v odvisnosti od dejavnosti. Parkirna mesta morajo biti odmaknjena od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin tako, da bo zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta. Na vseh parkirnih površinah je treba urediti parkirna mesta za invalide.



### **11. člen (peš in kolesarski promet)**

Pešcem so namenjeni pločniki ob predvidenih cestah in skupne prometne površine. Ti morajo biti dimenzionirani in oblikovani tako, da omogočajo neovirano gibanje invalidom in neovirano srečevanje vsaj dveh oseb.

Ker je hitrost prometa na cestni potezi znotraj obravnavanega območja omejena na 30km, je kolesarska povezava skladno s kriteriji za izbiro tehnične oblike izvedbe kolesarskih povezav speljana po vozišču. Kolesarji uporabljajo tudi vse skupne prometne površine za pešce in kolesarje ter za motorni in nemotorni promet.

Pri ureditvi ploščadi in dostopov do objektov je treba upoštevati vsa določila veljavnega pravilnika o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

### **12. člen (promet zaradi dostave in intervencije)**

Izbrana širina predvidenih cest in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost za merodajna intervencijska in dostavna vozila.

### **13. člen (javni potniški promet)**

Po Lackovi cesti je speljana linija mestnega avtobusnega javnega potniškega prometa. Da bi zagotovili 5-minutno dostopnost iz obravnavanega območja do avtobusnega postajališča, bi bilo treba urediti dodatno postajališče na severni strani Lackove ceste v območju priključka predvidene ceste A.

## **Pogoji za komunalno in energetska urejanje**

### **14. člen (vodovodno omrežje)**

Za potrebe vodooskrbe predvidenega območja, je treba izvesti cevovode ustreznih dimenzij v novih prometnicah s krožno povezavo Lackove (PVC DN 225) in Zvezne ulice (LŽ DN 100) ter z izgradnjo krajših odsekov znotraj območja za možnost direktne priključitve novih uporabnikov.

Treba je upoštevati Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbskega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja (Ur.l.RS, št. 24/07, 32/11)

Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu z veljavnim Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Po istem pravilniku je treba zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti podtalni, pod prometnimi površinami, tako, da so dostopni ob vsakem času.

### **15. člen (odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnološko odpadnih vod)**

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

### **Javna komunalna kanalizacija**

Za odvodnjo obravnavanega območja je treba izgraditi vodotesno kanalizacijo v novo načrtovanih prometnih površinah, katera se bo navezala na obstoječo kanalizacijo v Lackovi cesti in na obstoječo kanalizacijo v Zvezni ulici

Za nemoteno odvajanje komunalno odpadnih voda na obstoječ javni kanalizacijski sistem je treba zgraditi navezovalno kanalizacijo po obravnavanem območju. Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi. Po njeni izgradnji je treba pridobiti atest o vodotesnosti.

### **Padavinska kanalizacija**

Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v Rožnodolski potok.

Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi naj se speljejo direktno v Rožnodolski potok, odvodnjo padavinskih vod iz parkirnih in manipulativnih površin pa je treba urediti preko peskolovov in lovilcev olj.

Na iztoku v vodotok je treba načrtovati AB iztočno glavo v območju iztoka pa predvideti protierozijsko zavarovanje dna in brežine z lomljencem. Izpusit mora biti opremljen s protipovratno zaklopko.

## **16. člen (elektroenergetska infrastruktura)**

Za napajanje predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje bo treba zgraditi:

- novo transformatorsko postajo 10(20)/0,4 kV ustrezne izvedbe in moči,
- srednjenapetostni kablovod in vključiti novo transformatorsko postajo v SN omrežje,
- ustrezni nizkonapetostni kabelski razvod.

### **Javna razsvetljava**

Tipi svetilk in drogov za javno razsvetljava se določijo enotno. Svetilke se razporedijo tako, da bo jakost osvetlitve ustrezala veljavnim tehničnim normativom in standardom (varčne ali diodne svetilke). Razvod kablov javne razsvetljave se izvede v kabelski kanalizaciji elektroenergetskega razvoda. Javna razsvetljava se napajala iz predvidene TP.

Preprečitev svetlobnega onesnaževanja:

- Pri načrtovanju in gradnji razsvetljave cest in javnih površin je treba upoštevati predpise o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.
- Za osvetljevanje naj se uporabljajo žarnice, ki oddajajo rume- no, oranžno oziroma rdečo svetlobo in ne oddajajo UV spektra; to so natrijeve plinske žarnice (nizkotlačne ali visokotlačne). Neprimerne so nizkotlačne in visokotlačne živosrebrne žarnice.
- Svetilke naj bodo neprodušno zaprte, da ne predstavljajo pasti za žuželke, in usmerjene v tla, brez sevanja svetlobe nad vodoravnico.
- Osvetljenost javnih površin se zmanjša tako, da se med 23:00 in 05:00 del svetilk izklopi ali se vsem zmanjša svetilnost.

Novogradnja objekta, rekonstrukcija obstoječega objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve okolja, ki jih določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

### **17. člen (TK omrežje)**

Predvideni objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet centrale, za kar bo treba dograditi TK kabelsko omrežje in priključke pod pogoji upravljavca in naročiti projekt.

Obstoječe TK omrežje glede na pozidavo treba ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve.

Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

V sklopu načrtovanega telekomunikacijskega omrežja je treba predvideti in dograditi KRS omrežje. Zagotavljanje KRS signalov preko KRS omrežja bo možno z izgradnjo priključkov na kabelsko KRS omrežje.

### **18. člen (plinovodno omrežje)**

Za oskrbo predvidenih objektov z zemeljskim plinom je treba izvesti ustrezno dimenzioniran razvod distribucijskega omrežja zemeljskega plina po predvidenih ulicah s pripadajočimi ustreznimi hišnimi plinovodnimi priključki za posamezne objekte, ki se zaključijo s požarno pipo. Predvideno distribucijsko omrežje zemeljskega plina se naveže na obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina, ki poteka v Lackovi cesti in Zvezni ulici.

### **19. člen (ogrevanje)**

Ogrevanje je treba predvideti na ekološko sprejemljive energente kot so: zemeljski plin, biomasa, toplotne črpalke...

## **IV REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

### **20. člen (splošno)**

Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

### **21. člen (varstvo pred hrupom)**

Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa. Gradnja naj poteka v dnevnem času, v nočnem času pa samo v primeru neodložljivih vzdrževalnih ali drugih del.

## **22. člen** **(varstvo pred onesnaženjem zraka)**

V času izkopa zemljine in ostalih gradbenih in rušilnih del je treba ob neugodnih vremenskih razmerah (suho in vetrovno vreme) površine vlažiti ali drugače preprečiti emitiranje prašnih delcev v ozračje.

Treba je upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja zaščite pred onesnaženjem zraka.

## **23. člen** **(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)**

Območje OPPN-ja se nahaja v širšem območju z oznako »VVO III« zalog pitne vode po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur.l.RS, št. 24/07, 32/11).

Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:

- padavinske vode s parkirnih površin in streh objektov,
- komunalne odpadne vode.

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

- izvedbo iztoka padavinskih vod v Rožnodolski potok, je le tega treba načrtovati tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka. Opremljena mora biti s proti povratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo z lomljencem v betonu po celotni brežini;
- treba je izdelati hidrološko hidravlično presojno ureditve Rožnodolskega potoka;
- komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja je treba voditi v javno komunalno kanalizacijo;
- padavinske vode iz streh objektov se na desnem bregu Rožnodolskega potoka vodijo v vodotok preko zadrževalnika, z levega brega pa neposredno v vodotok;
- odvodnjo padavinskih odpadnih voda iz parkirnih in manipulativnih površin je treba urediti preko peskolovov in lovilcev olj, iz katerih se nato vode speljejo na desnem bregu preko padavinske kanalizacije v zadrževalnik, z iztokom v Rožnodolski potok, na levem bregu pa neposredno v vodotok;
- treba je izbrati takšne lovilce olj, ki bodo zadostili izračunu o dopustnem dotoku. pravilna dimenzioniranost lovilca olj se mora podati v tehničnem poročilu;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in v infrastrukturnih objektih na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- vsa dela po projektu je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- v času gradnje je treba zagotoviti zaščitne ukrepe v primeru razlitja nevarnih in škodljivih tekočin iz delovnih strojev (ogljikovodiki, PAH, maščobe in olja). Enaki ukrepi so potrebni za vse delovne stroje, ki bodo v času gradnje opravljali dela izven območja posega;
- izkopi niso dovoljeni, če niso izdelani več kakor 2m nad najvišjo gladino podzemne vode;
- gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz iz gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja

goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se mora izvajati izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;

- ob večjem deževju je treba izvajanje del z gradbenimi stroji v območju gradbene jame prekiniti, da se v primeru nesreče (npr.:v primeru razlitja naftnih derivatov) prepreči hitro in nekontrolirano pronicanje v nižje z vodo zasičene zemeljske plasti;
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
- lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo in oljetesno kar je treba dokazati z atestom.

#### **24. člen (varovanje tal)**

Med gradnjo je treba:

- posege v tla izvajati tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal;
- z viški materiala iz izkopa gradbenih jam za temeljenje ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov;
- posebno pozornost posvetiti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je treba onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja mora biti določena tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje, zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo). To še posebno velja za primer nezgode z razlitjem ali razsutjem nevarnih snovi;
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporabljati le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa uporabljati tehnično brezhibne gradbene stroje in ostalo mehanizacijo.

Po končani gradnji je treba odstraniti pomožne objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter primerno urediti površine.

#### **25. člen (odpadki)**

Z zemeljskim materialom od izkopov za temelje je treba ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

Odpadke v času gradbenih del in po izgradnji je treba zbirati ločeno ter poskrbeti za njihovo dokončno deponiranje ali recikliranje.

Zaradi varovanja okolja in higiensko estetskih pogojev je zagotovljeno deponiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnim občinskim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki (MUV, št. 15/2003, 4/06).

Kosovne odpadke bo treba zbirati v kontejnerjih na za to določenih lokacijah.

Zbiralnico ločenih frakcij je treba pokriti z nadstrešnico.

#### **26. člen (varstvo kulturne dediščine)**

Na obravnavanem območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Ker pa del načrtovane ureditve predstavlja odprte površine, ki še niso bile predhodno arheološko raziskane, je

priporočljivo opraviti predhodne arheološke raziskave – predhodno oceno arheološkega potenciala v skladu z načrtom Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je pred začetkom izvedbe zemeljskih del potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

Ob morebitni najdbi arheološke ostaline je potrebno najdbo zavarovati nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvestiti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki ukrepa v skladu z določili arheološke stroke.

## **V. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### **27. 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 je treba temu primerno predvideti način gradnje.

V objektih, ki so določeni s predpisi, je treba zgraditi zaklonišča, v ostalih objektih je treba zagotoviti ojačitev prve plošče.

Območje urejanja ne leži na plazovitem, ali erozivnem območju in ni nevarnosti visoke podtalnice.

Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, je treba izdelati študijo požarne varnosti, za druge mora doseganje predpisov ravni požarne varnosti izhajati iz zasnove požarne varnosti, ki je del PGD dokumentacije.

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.

- treba je upoštevati požarno ogroženost naravnega okolja,
- zagotoviti ukrepe varstva pred požarom v skladu z veljavno zakonodajo,
- treba je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje:
  - v sklopu OPPN je načrtovano hidrantno omrežje, katero se priključi na obstoječe vodovodno omrežje, ki nudi zadostne količine požarne vode,
  - v hidrantnem omrežju je treba zagotoviti zadostno količino vode za gašenje požarov,
- treba je 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,
- treba je 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.

### **28. člen (vodnogospodarske ureditve)**

Območje predmetnega OPPN-ja je delno poplavljen z visokimi vodami Rožnodolskega potoka. Poplavne vode se razlivajo po levem bregu Rožnodolskega potoka v zgornjem delu in po obeh bregovih v spodnjem delu zazidave. Zato se zazidava na prizadetem delu območja razdeli v dve fazi, in sicer na zazidavo pred in po izvedbi razbremenilnika Rožnodolskega potoka v Pekrski potok:

- v prvi fazi se lahko izvedejo vsi objekti razen objektov C\*;
- druga faza sledi po izvedbi razbremenilnika Rožnodolskega potoka v Pekrski potok ter obsega izvedbo objektov C\*, čiščenje struge Rožnodolskega potoka v zgornjem delu zazidave, izvedbo nadomestnega premostitvenega objekta (ploščati propust na Lackovi cesti) in ureditev struge dolvodno od Lackove ceste v skladu s Hidrološko hidravlično presojo (HIGRA d.o.o. št. 963/11, Maribor; december 2011);  
Gradbeno linijo je treba odmakniti 5m od zgornjega roba brežine Rožnodolskega potoka (priobalni pas).

Nulto koto zunanje ureditve je potrebno načrtovati nad koto minimalne gladine 100-letnih voda.

V neposredni bližini mokrišča se izvede zadrževalnik padavinskih vod, z iztokom v vodotok, ki nanj gravitirajo iz zazidalnega območja na desni strani Rožnodolskega potoka. Padavinske vode iz levega brega zazidalnega območja, se vodijo neposredno v vodotok.

Na cesti A je predviden cestni propust, ki ga je treba izvesti tako da nemoteno prepušča 100-letne vode z varnostno višino 0,5 m.

## **V. ETAPNOT IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **29. člen (etape)**

Načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer je gradnja objektov C\* možna šele po izgradnji razbremenilnika Rožnodolskega potoka v Pekrski potok.

Posamezne etape se oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje.

V primeru etapne gradnje severno od Rožnodolskega potoka, se izvede tudi neizgrajen odsek Zvezne ulice, od Ul. Bruna Gobca do Lackove ceste.

Ob realizaciji zazidave južno od Rožnodolskega potoka, je potrebno izvesti tako rekonstrukcijo obstoječega dela Zvezne ulice (znotraj območja OPPN) kot dograditev neizgrajenega odseka od Ul. Bruna Gobca do Lackove ceste.

## **VII. DOPUSTNE ODSTOPANJA**

### **30. člen (odstopanja glede novogradenj in odprtih površin)**

**Možna so odstopanja pri horizontalnih gabaritih za  $\pm 1$  m. Možna so odstopanja pri horizontalnih gabaritih za +1,0 m, dopustna je gradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov.** Treba je ohranjati enoten

obuličen izgled t.j. odstopanja so mogoča, če se spremeni celotna lamela ali pa pri posamičnih objektih samo na dvorišni – z ulice nevidni strani. Celotno lamelo stavb je možno prestaviti za max. 1 m, oziroma največ do roba parcele ceste. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.

Z dovoljenjem lastnika sosednjega zemljišča so odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč lahko tudi manjši kot predpisano s tem odlokom. Pri tem se ne sme poslabšati požarna varnost.

Tehnični elementi za zakoličenje objektov se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

Vse višinske kote se v skladu s tem odlokom natančno določijo v projektni dokumentaciji na podlagi hidrološko hidravlične presoje in poročila o preiskavi tal in pogojih temeljenja novih stanovanjskih objektov. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

V projektni dokumentaciji je dopustno proste nezazidane površine okoli stavb, prikazanih v tem OPPN, urediti z enakimi elementi tudi drugače, vendar v skladu z veljavnimi predpisi.

Dopustne so spremembe namembnosti stavb za mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup), in da velikost posamezne parcele ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (dodatno potrebno parkiranje in manipulacija na lastni gradbeni parceli).

### **31. člen** **(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)**

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez), določenih s tem podrobnim prostorskim načrtom, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

V primeru odstopanja od tehničnih rešitev pri prometni infrastrukturi je treba prilagoditi parcelacijo javnih površin.

Tehnični elementi za zakoličenje parcel se v skladu z navedenimi tolerancami določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka. **Pri stavbah z oznako B (dvojčki) se v primeru izvedbe samostojne stavbe parceli dvojčkov združita v eno parcelo.**

Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.



## VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV

### **32. člen (obveznosti izgradnje komunalne opreme)**

Investitorji so dolžni na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo, kot je načrtovana s tem OPPN in z občino pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

Zagotovitev celotne komunalne infrastrukture in rekonstrukcija obstoječega dela Zvezne ulice in dograditev neizgrajenega odseka od Ul. Bruna Gobca do Lackove ceste je strošek investitorja.

## IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### **33. člen (občinski prostorski akti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka na ureditvenem območju iz 3. člena tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 26/98, 2/2001, 14/2002).

### **34. člen (vpogled OPPN)**

OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor Sektorju za urejanje prostora, v Mestni četrti Radvanje in delno na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

### **35. člen (začetek veljavnosti)**

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

### 3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

**Državni nosilci urejanja prostora za izdajo mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov SDOPPN na okolje in konkretnih smernic:**

Vloga za izdajo **MNENJ** (vloga MOM): št. dok.: 3503-14/2022-12, z dne 22.4.2022

NASLOVNIK:	MNENJE IN KONKRETNE SMERNICE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. <b>RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,</b> <b>Direktorat za kmetijstvo,</b> Dunajska 22, 1000 Ljubljana <b>Direktorat za hrano in ribištvo,</b> Dunajska 22, 1000 Ljubljana	26.4.2022 25.5.2022	3504-75/2022/2 4201-51/2022-2
2. <b>RS, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje,</b> Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana in Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Štefanova ul.5, 1000 Ljubljana	19.5.2022 19.5.2022	354-92/2022-4 2940-09/1649-22/NP-3723113
3. <b>RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode,</b> Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	/	/
4. <b>RS, Ministrstvo za kulturo,</b> Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	20.5.2022	35012-84/2022-3340-4
5. <b>Zavod RS za varstvo narave,</b> Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	4.5.2022	3563-0094/2022-2
Vloga za izdajo ODLOČBE (vloga MOM): št. dok.: 3503-14/2022-19, z dne 6.6.2022 <b>RS, Ministrstvo za okolje in prostor,</b> <b>Direktorat za okolje,</b> <b>Sektor za strateško presojo vlivov na okolje,</b> Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	<b>ODLOČBA ŠT. 35409-297/2022-2550-4</b> <b>z dne 12.7.2022,</b> iz katere je razvidno, <b>da ni treba izvesti postopka CPVO</b>	

---

**MNENJA**



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,  
GOZDARSTVO IN PREHRANO**  
DIREKTORAT ZA KMETIJSTVO

Sektor za urejanje kmetijskega prostora in  
zemljiške operacije

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 91 28  
F: 01 478 90 33  
E: gp.mkgp@gov.si  
www.mkgp.gov.si

Številka: 3504-75/2022/2

Datum: 26. 4. 2022

MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
Urad za komunalno, promet in prostor  
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA  
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

**Zadeva: Mnenje za SD OPPN za del S 25 v Mariboru, ID 2880**

Zveza: vloga št. 3503-14/2022-12 z dne 22. 4. 2022

Stranka, Mestna občina Maribor, je 25. 4. 2022 pri ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: ministrstvo) podala vlogo za pridobitev konkretnih smernic in mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del S 25 v Mariboru, ID 2880, in priložila:

- Sklep o pričetku priprave in
- Izhodišča za pripravo OPPN.

Po pregledu zgoraj navedenega gradiva ministrstvo ugotavlja, da predlagana prostorska ureditev ne posega na območje kmetijskih zemljišč, zato se do predlaganih ureditev ne opredeljuje.

Lepo pozdravljeni!

Pripravil:  
Igor Ritonja  
sekretar

Leon Ravnikar  
vodja Sektorja za urejanje kmetijskega  
prostora in zemljiške operacije

Vročiti po elektronski pošti:  
vesna.bauman@maribor.si



Številka: 4201-51/2022-2

Datum: 25. 05. 2022

**Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano**  
**Direktorat za hrano in ribištvo**  
**Sektor za ribištvo**  
**Ga. Simona Dolinšek**  
**Dunajska cesta 22**  
**1000 Ljubljana**

**Zadeva: Smernice in mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov SD OPPN za del S 25 v Mariboru na okolje (ID 2880)**

Dne 29. 04. 2022 smo na Zavodu za ribištvo Slovenije (v nadaljevanju ZZRS) prejeli poziv od Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorata za hrano in ribištvo, Sektorja za ribištvo, kjer smo kot nosilec urejanja prostora bili pozvani k podaji smernic in mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov SD OPPN za del S 25 v Mariboru na okolje s stališča naše pristojnosti.

Po pregledu gradiva katero vsebuje:

- Vloga za pridobitev mnenj (in po možnosti konkretnih smernic) o verjetnosti pomembnejših vplivov sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del S 25 v Mariboru, št. 3503-14/2022-12 z dne 22. 4. 2022,
- Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del S 25 v Mariboru z dne 2. 3. 2022,
- Izhodišča za pripravo SD OPPN za del območja S 25 v Mariboru vključno z grafičnimi prilogami, št. proj. 2022/SDOPPN-001 (URBIS d.o.o., Maribor, januar 2022),

ugotavljamo, da ureditveno območje predmetnega SD OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 599/3, 600/3, 601/1, 602/1, 602/2, 603/1, 603/4, 606/11, 606/12, 606/13 in 745/1-del k.o. Pekre in 447/4-del, 447/5, 447/8-del, 447/9 in 1183/2-del k.o. Zgornje Radvanje v Mestni občini Maribor.

Spremembe in dopolnitve se nanašajo le na tekstualni del veljavnega odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del S 25 v Mariboru, ki obsega območje na jugozahodnem delu Maribora, med Lackovo cesto in Zvezno ulico. Z veljavnim OPPN je predvidena umestitev stanovanjskega naselja z vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo. V času priprave projektne dokumentacije se je izkazalo, da je večje povpraševanje kupcev po samostojnih eno ali dvostanovanjskih stavbah kot pa dvojčkih, ki so sedaj predvideni z veljavnim OPPN, kar je glavni razlog za spremembe in dopolnitve OPPN. Poleg navedenega je še nekaj manjših dopolnitev glede oblikovanja objektov. Spremembe in dopolnitve OPPN akta se nanašajo samo na tekstualni del veljavnega akta, grafični del ostaja nespremenjen.

Ugotavljamo, da so v predloženi dokumentaciji delno že vključene vsebine s področja pristojnosti ZZRS, vendar so potrebne dopolnitve SD OPPN še s smernicami, ki se nanašajo na preprečevanje onesnaževanja voda in posegov v vodotoke.

Pri nadaljnji pripravi SD OPPN naj se v dokumentacijo vključijo spodnje strokovne smernice ZZRS:

1. Posegi na območju površinskih voda (tekoče vode in stoječa vodna telesa) in posegi na območju vodnih in priobalnih zemljišč, ki lahko imajo vpliv na ribe in njihove vodne habitate, morajo biti načrtovani v sodelovanju s strokovnjaki s področja ribištva in ihtiologije.
2. V primeru izvedbe posegov v vodotoke in vodna telesa mora biti načrtovano varstvo rib in njihovih habitatov. Določeni morajo biti cilji, omejitve in potrebni omilitveni ukrepi.
3. Vsa gradbena dela naj se v največji možni meri oddaljijo od strug vodotokov.
4. Odpadkov in gradbenega materiala se v vodotoke, na vodna in priobalna zemljišča, ne odlaga. V času izvajanja posegov morajo biti urejene začasne deponije na način, da bo preprečeno onesnaževanje voda.
5. Vsi posegi se morajo izvajati tako, da bo preprečeno onesnaževanje vodotokov. Preprečeno mora biti izcejanje goriva, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih in strupenih snovi v vodotoke ali na območje vodnega zemljišča.
6. V primeru odstranjevanja zarasti na brežini Rožnodolskega potoka je treba odstranjeno vegetacijo takoj (v isti rastni sezoni) nadomestiti z novo, in sicer z avtohtonimi grmovnimi in drevesnimi vrstami, ki so na obravnavanem območju že prisotne (npr. potaknjenci bele vrbe). Ob vodotokih mora biti zagotovljena zveznost vegetacije; zgolj zatravitev na območju brežin ne zadostuje.
7. V največji možni meri je treba določiti in izvesti ukrepe za preprečitev razširjanja invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst na območju struge vodotokov. V primeru pojava invazivne tujerodne vrste japonski dresnik (*Fallopia japonica*) je treba že v času gradnje pričeti z aktivnim odstranjevanjem te vrste. Dolgoročno mora biti načrtovana košnja in odstranjevanje japonskega dresnika.

Prosimo vas, da strokovne smernice ZZRS, ki jih navajamo v tem dokumentu, vsebinsko smiselno vključite v nadaljnjo dokumentacijo kot njen sestavni del. Vsebinsko dopolnjeno dokumentacijo prosim posredujte ZZRS – zaželeno v elektronski obliki na naslov [info@zzrs.si](mailto:info@zzrs.si), pri čemer se sklicujte na številko zadeve 4201-51/2022.

V kolikor bodo smernice vsebinsko smiselno vključene v tekstovni in grafični del dokumentacije kot njen sestavni del, potem izvedba prostorskega akta z vidika pristojnosti ZZRS ne bo imela pomembnejših vplivov na okolje in izvedba CPVO postopka ne bo potrebna.

Pripravila:

Tjaša Kodela, mag. geog.



Direktor:

Rado Javornik, univ. dipl. inž. kmet

Poslati:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si), v vednost po elektronski pošti,
- Mestna občina Maribor, [mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si), po elektronski pošti,
- Inšpekcija za lovstvo in ribištvo, [sasa.leksan@gov.si](mailto:sasa.leksan@gov.si), v vednost po elektronski pošti,
- ZZRS arhiv, tu.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE**

DIREKTORAT ZA JAVNO ZDRAVJE

Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

T: 01 478 60 07

F: 01 478 60 79

E: [gp.mz@gov.si](mailto:gp.mz@gov.si)

[www.mz.gov.si](http://www.mz.gov.si)

Mestna občina Maribor  
Grajska ulica 7  
2000 Maribor

E-pošta: [vesna.bauman@maribor.si](mailto:vesna.bauman@maribor.si)  
[mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si)

Številka: 354-92/2022-4

Datum: 19. 5. 2022

**Zadeva: Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na okolje in smernice za SD OPPN za del S25 v Občini Maribor**

V prilogi vam pošiljamo strokovno mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na okolje in smernice za SD OPPN za del S25 v Občini Maribor, s stališča pristojnosti varovanja zdravja ljudi, ki jih je pripravil Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano.

Ministrstvo za zdravje soglaša s priloženim mnenjem in smernicami.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Breda Kralj  
višja svetovalka I

dr. Katja Povhe Jemec, sekretarka  
po pooblastilu št. 020-3/2020/138  
z dne 14. 12. 2020

Priloge:

- mnenje in smernice Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano, št. 2940-09/1649-22/NP-3723113 z dne 19. 5. 2022.





NACIONALNI LABORATORIJ ZA  
ZDRAVJE, OKOLJE IN HRANO

CENTER ZA OKOLJE IN ZDRAVJE

Republika Slovenija

MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE

ga. Breda Kralj

Štefanova ul. 5

1000 LJUBLJANA

Evidenčna oznaka: 2940-09/1649-22/NP-3723113

Povezava: 354-92/2022-2

DAT: S:\COZL...IOZHPVOA \DZ22MZ\_SDOPPN za del S25, Maribor\_CPVO\_KS-3723113

Maribor, 19. 5. 2022

**ZADEVA: Strokovno mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje in konkretne smernice za SD OPPN za del S25 v Občini Maribor**

Z dopisom št. 354-92/2022-2 ste nas 4. 5. 2022 zaprosili za mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje in konkretne smernice za SD OPPN za del S25 v Občini Maribor s stališča naše pristojnosti, varovanja zdravja ljudi (VZL) pred vplivi iz okolja.

Kot osnovo za izdelavo mnenja smo pregledali dokumentacijo poslano po elektronski pošti:

- Izhodišča SD OPPN za del območja S 25 v Občini Maribor, št. 2022/SDOPPN-001, Urbis d.o.o., Maribor, januar 2022 s prilogami (SD OPPN).

Na podlagi 119. člena in četrtega (4) odstavka 110. člena Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US (ZUreP-2), nosilci urejanja prostora na poziv občine odločijo, ali je za OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, v skladu s petim (5) odstavkom istega člena pa na poziv občine podajo konkretne smernice.

***Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje***

Skladno s 3. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje, Ur. list RS, št. 9/09 in 44/22 – ZVO-2, smo izvedli postopek ugotavljanja verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana s stališča naše pristojnosti, varovanja zdravja ljudi, pred vplivi iz okolja.

***Značilnosti plana:***

Območje SD OPPN, kjer je predvidena gradnja petinsedemdeset (75) stavb, z vso potrebno zunanjo ureditvijo in vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo, se nahaja na jugozahodnem delu Maribora, med Lackovo cesto in Zvezno ulico.

Območje izdelave SD OPPN zajema parcele ali njihove dele: 599/3,600/3, 601/1, 602/2, 602/4, 603/1, 603/4, 606/11, 606/12, 606/13 in 745/1-del vse k.o. Pekre ter: 447/4-del, 447/5, 447/8-del, 447/9, 745/1 in 1183/2-del vse k.o. Zgornje Radvanje. Območje obdelave meri ca 6,1 ha.

*Značilnosti vplivov in območij, ki bi lahko bila prizadeta:*

Območje SD OPPN je opredeljeno kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja. Območje SD OPPN meji na JV na Zvezno ulico, na JZ na stanovanjske površine, na SZ na gozd ter na SV na stanovanjske površine in na Lackova cesta.

Območje OPPN se nahaja na širšem vodovarstvenem območju (VVO III).

*Pomen in ranljivosti območij, ki bi lahko bila verjetno prizadeta:*

S SD OPPN se ne spreminja namenska raba prostora – stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev – ureditveno območje naselja, posledično se ne ustvarja novih konfliktnih območij, zato ne predvidevamo pomembnih neposrednih in daljinskih vplivov na VZL.

Območje OPPN se nahaja na širšem vodovarstvenem območju (VVO III), kjer je izgradnja takšnih objektov dopustna, zato ne pričakujemo pomembnih vplivov na oskrbo prebivalstva s skladno zdravstveno ustrezno pitno vodo.

*Sklepna ocena:*

S SD OPPN za stanovanjsko gradnjo petinsedemdeset (75) stavb s pripadajočo infrastrukturo na jugozahodnem delu Maribora, med Lackovo cesto in Zvezno ulico v Občini Maribor, se ne spreminja podrobnejša namenska raba prostora in ne ustvarja novih konfliktnih območij, zato s stališča naše pristojnosti, varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja, **ni treba** izvesti celovite presoje vplivov na okolje, kljub temu pa je treba pri pripravi plana upoštevati usmeritve, podane v nadaljevanju.

**Konkretne smernice**

Na osnovi pregleda zgoraj navedene dokumentacije in ocenjevanja verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na okolje ugotavljamo, da je treba, s stališča varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja, za SD OPPN za del S25 v Občini Maribor v Občini Maribor upoštevati naslednje usmeritve:

- obravnavano območje opredeljeno kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, se v skladu s 4. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) razvrsti v II. stopnjo varstva pred hrupom (SVPH);
- prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, je treba umestiti na ali v objekte tako, da pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa za nočni čas;
- na območju ni dovoljeno umeščanje objektov oz. dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak in hrupa v okolje;
- strehe objektov se naj uredijo tako, da je na njihovo površino možno namestiti kolektorje za toplo vodo ali panele za pridobivanje električne energije, ki jih je treba prioritetno uporabljati za lastne potrebe;

- s stališča ohranjanja kakovosti zunanjega zraka, se naj za ogrevanje in hlajenje objektov v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak, geotermalna energija) ali elektrika in plin oz. lesna biomasa v skupni kotlovnici;
- s stališča svetlobnega onesnaženja je treba javno razsvetljavo in zunanjo razsvetljavo objektov na območju OPPN prilagoditi zahtevam Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2) in zagotoviti, da mejne vrednosti svetlobnega sevanja na oknih varovanih prostorov ne bodo presežene;
- z ustrezno umestitvijo stavb v prostor na območju plana je treba zagotoviti ustrezno osončenje bivalnih prostorov planu najbližjih sosednjih stavb, ki naj bo vsaj 1 uro za en bivalni prostor posameznega stanovanja na dan 21. decembra.
- za območje je treba, v skladu Pravilnikom o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 35/06, 41/08, 28/11, 88/12 in 44/22 – ZVO-2), zagotoviti oskrbo objektov s skladno zdravstveno ustrezno pitno vodo;
- za območje OPPN je treba predvideti izgradnjo ločenega kanalizacijskega omrežja za padavinske in komunalne odpadne vode. Komunalne odpadne vode je treba voditi v komunalno čistilno napravo. Padavinske odpadne vode je treba, po predhodnem čiščenju, ločeno od komunalnih odpadnih vod voditi v padavinsko kanalizacijo, ponikati ali voditi v vodotok;
- na območju bodo predvidoma nastajali komunalni odpadki in v manjšem obsegu nevarni odpadki, za katere je treba poskrbeti za ustrezno zbiranje in predajanje pooblaščenim prevzemnikom odpadkov.

Mnenje sestavila:

dr. Nataša Belšak Šel, univ. dipl. inž. kem. tehnol.

Matjaž Roter, inž. grad.

ODDELEK ZA ZRAK, HRUP, PVO IN AEROBIOLOGIJO

Vodja:

mag. Marjan Sajko, univ. dipl. inž. kem. tehnol.



Mestna občina Maribor  
mestna.obcina@maribor.si

Številka: 35012-84/2022-3340-4  
Datum: 20. 5. 2022

Na podlagi poziva Mestne občine Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor (v nadaljevanju: Mestne občine Maribor), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 119. člena v povezavi s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. [61/17](#), [199/21](#) – ZUreP-3 in [20/22](#) – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-2) in na podlagi 76. 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; v nadaljevanju ZVKD-1) naslednje

**MNENJE O VERJETNOSTI  
POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PLANA NA KULTURNO DEDIŠČINO**

**IN**

**KONKRETNE SMERNICE ZA**

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
ZA DEL S 25 V MARIBORU**

**1. Podatki o vlogi**

Mestna občina Maribor je z vlogo, št. 3503-14/2022-12 z dne 22. 4. 2022, prejeto dne 22. 4. 2022, pozvala Ministrstvo, da izda mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino in konkretne smernice za spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del S 25 v Mariboru (v nadaljevanju: SD OPPN za del S 25 v Mariboru).

Vlogi je bilo priloženo:

- Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del S 25 v Mariboru, izdelal Urbis d.o.o., št. 2022/SDOPPN-001, januar 2022.

## **2. Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino in arheološke ostaline**

### **2.1. Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino**

Gradivo smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor. Na območju urejanja ter v območju vplivov novih posegov ni enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine. **Menimo, da ni verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino.**

### **2.2. Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na arheološke ostaline**

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 presoјati tudi vplive plana na arheološke ostaline. V primeru, da bi se s planom določal ali načrtoval poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uredba o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17, v nadaljevanju: Uredba PVO), in obstoječi podatki ne omogočajo presoje vplivov na arheološke ostaline, je za tak plan treba izvesti predhodne arheološke raziskave za oceno potenciala. Podrobnejše usmeritve glede predhodnih arheoloških raziskav in presoje vplivov plana na arheološke ostaline so opredeljene v splošnem delu smernic za načrtovanje občinskih podrobnih prostorskih aktov z vidika varstva kulturne dediščine, točka 6, objavljenem na:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MK/DEDISCINA/PROSTOR/OPPN\\_Splosne\\_smernice\\_NPB\\_140619.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MK/DEDISCINA/PROSTOR/OPPN_Splosne_smernice_NPB_140619.pdf)

V primeru, da se s planom načrtuje poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje na podlagi Uredbe PVO, **menimo, da obstaja verjetnost pomembnejših vplivov izvedbe plana na arheološke ostaline.**

## **3. Konkretnе smernice**

V samem območju urejanja ni enot nepremične kulturne dediščine. Konkretnih smernic za načrtovanje, ki bi izhajale iz varstvenih režimov, nimamo.

Lep pozdrav,

Pripravila:  
Helena Štih  
sekretarka

dr. Jelka Pirkovič  
v. d. generalne direktorice  
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik
- MOP, Direktorat za okolje, SSPVO, [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)
- ZVKDS OE Maribor, [tajnistvo.mb@zvkd.si](mailto:tajnistvo.mb@zvkd.si)



Številka: 3563-0094/2022-2  
Datum: 4. 5. 2022

**Mestna občina Maribor,  
Urad za komunalno, promet in prostor,  
Sektor za urejanje prostora  
Ulica heroja Staneta 1  
2000 Maribor**

**ZADEVA: Spremembe in dopolnitve OPPN za del S 25 v Mestni občini Maribor**

- A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**
- B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost**

Z vlogo z dne 25.4.2022, prejeto istega dne, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov sprememb in dopolnitev OPPN za del S 25 v Mestni občini Maribor na okolje. Mnenje izdajamo na podlagi 110. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) skladno s 3. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 9/2009). Skladno s 101. a členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20 in 3/22 – ZDeb) in 11. členom ter Prilogo 2 Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/2004, 53/2006, 38/2010, 3/2011) podajamo tudi mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja.

Vlogi ste priložili gradivo:

- Spremembe in dopolnitve OPPN za del S 25 v Mestni občini Maribor – izhodišča za pripravo, Urbis d.o.o., Partizanska c. 3, 2000 Maribor, št. 2022/SDOPPN-001, januar 2022
- SKLEP o pripravi Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del S 25 v Mestni občini Maribor, MUV št. 07/2022

S spremembami in dopolnitvami se spreminja možnost gradnja eno in dvostanovanjskih samostojnih stavb namesto dvojčkov na območju že sprejetega OPPN za del S 25 v Mestni občini Maribor.

Po pregledu predložene dokumentacije je bilo ugotovljeno, da območje sprememb in dopolnitev OPPN za del S 25 v Mestni občini Maribor leži izven posebnih varstvenih območij (območja Natura 2000) in zavarovanih območij in njegov daljinski vpliv ne bo vplival na območja Natura 2000. Zato ocenjujemo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni potrebno** izvesti.

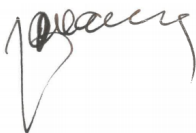
**B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost**

Območje sprememb in dopolnitev OPPN za del S 25 v Mestni občini Maribor ne sega na območja naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij. Ocenjujemo, da verjetno **ne bo pomembno vplival** na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

Z vidika naše pristojnosti ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.

Pripravil:

Samo Jenčič, univ. dipl. inž. gozd.  
naravovarstveni svetnik



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
visoka naravovarstvena svetnica  
vodja OE Maribor



Priloge:

Poslano:

- naslovníku
- arhivu

## **ODLOČBA**





Številka: 35409-297/2022-2550-4  
Datum: 12. 7. 2022

Ministrstvo za okolje in prostor izdaja na podlagi 38.a člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05-ZDU-1-UPB4, 126/07-ZUP-E, 48/09,8/10-ZUP-G, 8/12-ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14, 51/16, 36/21, 82/21 in 189/21), 77. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22 – ZVO-2), 110. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 - ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) v povezavi s tretjim odstavkom 298. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021), prvega odstavka 101. a člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04-ZON-UPB2, 61/06-ZDru-1, 8/10 ZSKZ-B, 46/14, 21/18-ZNOrg, 31/18 in 82/20) in 145. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-ZUP-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) v upravni zadevi določitve planov, za katere je treba izvesti postopek celovite presoje njihovih vplivov na okolje, za Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območje S 25 v Mariboru, pripravljavcu plana, Mestni občini Maribor, Grajska cesta 7, 2000 Maribor, naslednjo

## ODLOČBO

1. V postopku priprave Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območje S 25 v Mariboru ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.
2. V postopku priprave Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območje S 25 v Mariboru ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.
3. V tem postopku ni bilo stroškov.

## Obrazložitev

Pripravljavec plana, Mestna občina Maribor, Grajska cesta 7, 2000 Maribor, ki ga po pooblastilu zastopa Maja Raichenberg Heričko, je na Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu Ministrstvo) podal vlogo, z dne 6. 6. 2022, prejeto dne 13. 6. 2022, za izdajo odločitve o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje za Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območje S 25 v Mariboru (v nadaljnjem besedilu SD OPPN).

Vlogi je bilo priloženo naslednje gradivo:

- Izhodišča za pripravo Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območje S 25 v Mariboru (URBIS d. o. o., št. 2022/SDOPPN-001, januar 2022);
- Pooblastilo, št. 10001-30/2017-5, z dne 12. 11. 2021;
- Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območje S 25 v Mariboru, št. 3503-14/2022-7, z dne 2. 3. 2022;
- mnenje Zavoda RS za varstvo narave, št. 3563-0094/2022-2;
- mnenje Ministrstva za kulturo, št. 35012-84/2022-3340-4;

- mnenje Ministrstva za zdravje s priloženim mnenjem Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano, št. 2940-09/1649-22/NP-3723113;
- mnenje Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano za področje kmetijstva, št. 3504-75/2022/2;
- smernice Zavoda za ribištvo Slovenije št. 4201-51/2022-2.

Po 77. členu Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, v nadaljevanju ZVO-2) je treba v postopku priprave plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta (v nadaljnjem besedilu: plan), katerega izvedba lahko pomembno vpliva na okolje, izvesti celovito presojo vplivov na okolje, s katero se ugotovi in oceni vplive na okolje in vključenost zahtev varstva okolja, ohranjanja narave, varstva človekovega zdravja in kulturne dediščine v plan, ter pridobiti potrdilo ministrstva o sprejemljivosti njegove izvedbe na okolje. ZVO-2 v drugem odstavku 77. člena določa, da se za plan izvede celovita presoja vplivov na okolje, če se s planom določa ali načrtuje poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje skladno z določbami 89. člena ZVO-2, ali če je zanj zahtevana presoja sprejemljivosti po predpisih o ohranjanju narave. Na podlagi tretjega odstavka 77. člena ZVO-2 se celovita presoja vplivov na okolje izvede tudi za drug plan, če ministrstvo oceni, da bi lahko njegova izvedba pomembneje vplivala na okolje.

Po 119. členu Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 - ZUreP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN. Na ugotovitveni postopek o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje za OPN se nanašajo določbe tretjega in četrtega odstavka 110. člena ZUreP-2. Skladno s tretjim odstavkom 110. člena ZUreP-2 občina pozove državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe OPN na okolje. Skladno s četrtem odstavkom 110. člena ZUreP-2 ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora iz prejšnjega odstavka, v 21 dneh odloči, ali je za OPN ali njegovo spremembo treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Dne 1. 7. 2022 je začel veljati Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljnjem besedilu ZUreP-3), ki v tretjem odstavku 298. člena določa, da se postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUreP-2, končajo po dosedanjih predpisih. Skladno z navedenim se bo ta postopek zaključil po ZUreP-2.

Po določilu četrtega odstavka 89. člena ZVO-2 Vlada RS predpiše vrste posegov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, na podlagi njihovih značilnosti, lokacije in možnih vplivov na okolje. Obveznost te presoje se ugotavlja po Uredbi o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20; v nadaljevanju Uredba).

Ministrstvo je gradivo preučilo in ugotovilo, da SD OPPN zajema del območja S 25 z namensko rabo prostora stanovanjske površine (SS). Območje obsega zemljišča in dele zemljišč v k. o. Pekre in k. o. Zgornje Radvanje, v skupni izmeri približno 6,1 ha. Območje z vseh strani obdaja obstoječa stanovanjska pozidava, razen na severu, kjer meji na gozd. Na območju velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru (Medobčinski uradni vestnik, št. 16, 28. 7. 2012), ki določa pogoje za urbanistično in arhitekturno oblikovanje stanovanjske soseske, ureditev zelenih površin, priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, trajno rabo dobrin, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z vodnogospodarskimi ureditvami na Rožnodolskem potoku, ter etapnost gradnje in dopustna odstopanja.

Zaradi spremenjenih razmer na trgu nepremičnin se je začel postopek priprave SD OPPN. S SD OPPN se spreminja zgolj besedilo odloka, in sicer pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje stavb, s katerimi se na območju omogoči gradnja 13 enostanovanjskih stavb namesto

26 dvojčkov. S spremembo navedenih pogojev se omogoči tudi gradnja ravnih streh nekaterih tipov stavb in umeščanje mirnih dejavnosti v pritličjih vila blokov. Ostala določila odloka in grafične priloge se ne spreminjajo.

Na podlagi predloženega gradiva ministrstvo ugotavlja, da za SD OPPN ni treba izvesti presoje vplivov na okolje v skladu z 89. členom ZVO-2.

Na podlagi 101. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04-ZON-UPB2, 61/06-ZDru-1, 8/10 ZSKZ-B, 46/14, 21/18-ZNOrg, 31/18 in 82/20; v nadaljevanju ZON) se celovita presoja vplivov na okolje izvede za plane, ki bi lahko pomembno vplivali na zavarovano območje, posebno varstveno območje ali potencialno posebno ohranitveno območje sami po sebi ali v povezavi z drugimi plani.

V postopku je Zavod RS za varstvo narave (v nadaljnjem besedilu ZRSVN) podal mnenje št. 3563-0094/2022-2, z dne 4. 5. 2022, v katerem je navedel, da območje SD OPPN leži izven zavarovanih in posebnih varstvenih območij (območja Natura 2000), prav tako njegov daljinski vpliv ne bo segal na območja Natura 2000. ZRSVN meni, da za SD OPPN ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov na varovana območja, kot to določa 101. člen ZON.

Ministrstvo je v postopku preučilo tudi obstoj drugih okoljskih razlogov za uvedbo celovite presoje vplivov na okolje po določilih tretjega odstavka 77. člena ZVO-2 in 2. člena Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 9/09; v nadaljnjem besedilu Uredba o merilih). Pripravljavec plana je skladno s 3. členom Uredbe o merilih Ministrstvu posredoval mnenja ZRSVN, Ministrstva za kulturo, Ministrstva za zdravje, Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano s področja kmetijstva in smernice Zavoda za ribištvo Slovenije.

ZRSVN je v mnenju, št. 3563-0094/2022-2, z dne 4. 5. 2022 navedel, da na območju SD OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij, zato celovite presoje vplivov na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost ni treba izvesti.

Ministrstvo za kulturo je v mnenju, št. 35012-84/2022-3340-4, z dne 20. 5. 2022, navedlo, da na območju urejanja in območju vplivov novih posegov ni enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine. Ministrstvo za kulturo meni, da ni verjetnosti pomembnejših vplivov SD OPPN na kulturno dediščino.

Ministrstvo za zdravje je posredovalo mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano (v nadaljnjem besedilu NLZOH), št. 2940-09/1649-22/NP-3723113, z dne 19. 5. 2022, s katerim soglaša. Iz mnenja je razvidno, da se s SD OPPN na obravnavanem območju ne spreminja podrobnejša namenska raba prostora in ne ustvarjajo nova konfliktna območja, zato NLZOH meni, da za SD OPPN ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje s stališča varstva zdravja ljudi pred vplivi iz okolja.

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano je podalo mnenje s področja kmetijstva, št. 3504-75/2022/2, z dne 26. 4. 2022. V mnenju je navedlo, da predlagana prostorska ureditev ne posega na kmetijska zemljišča, zato se do SD OPPN ne bo opredelilo.

Zavod za ribištvo Slovenije je podal smernice, št. 4201-51/2022-2, z dne 25. 5. 2022, v katerih se je opredelil tudi do verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje. Navedel je, da ob upoštevanju podanih smernic SD OPPN ne bo imel pomembnejših vplivov na okolje z vidika pristojnosti zavoda.

Ministrstvo je po pregledu gradiva in mnenj, na podlagi meril iz 2. člena Uredbe o merilih, ki se nanašajo na značilnosti plana, značilnosti vplivov ter pomen in ranljivost območij, ki bodo verjetno prizadeta, ugotovilo, da:

- se s SD OPPN spreminjajo določila odloka za gradnjo stanovanjskih stavb na območju načrtovane stanovanjske soseske;
- se s SD OPPN ne spreminja podrobnejša namenska raba prostora;
- SD OPPN ne sega na območja naravnih vrednot in na ekološko pomembna območja, zato ni pričakovati pomembnega vpliva na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost;
- SD OPPN ne sega na območja registrirane kulturne dediščine, zato ni pričakovati pomembnejših vplivov na ta območja;
- se s SD OPPN ne načrtujejo dejavnosti, ki bi lahko imele pomembne vplive na zdravje ljudi;
- SD OPPN sega na širše vodovarstveno območje z oznako VVO III, vendar predpis o zavarovanju vodnega vira ne prepoveduje izvedbe načrtovanih ureditev; z veljavnim OPPN je že predvidena izvedba vodnogospodarskih ureditev na območju, ki se s SD OPPN ne spreminjajo, zato ni pričakovati vplivov na okolje z vidika upravljanja z vodami.

Upoštevalo merila iz 2. člena Uredbe o merilih in mnenj iz 3. člena te uredbe je Ministrstvo ocenilo, da SD OPPN ne bo pomembneje vplival na okolje, zato zanj ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Po pregledu vseh prejetih gradiv in mnenj je ministrstvo ugotovilo, da v postopku sprejemanja OPPN ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje po 77. členu ZVO-2, zato je odločilo, kot izhaja iz izreka te odločbe.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo ni pritožbe, pač pa se lahko sproži upravni spor in sicer z vložitvijo tožbe, ki se vložijo v roku 30 dni po vročitvi te odločbe na Upravno sodišče Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, Ljubljana. Tožba se lahko vložijo pisno pri navedenem sodišču.

Postopek vodila:

Mojca Lenardič  
Podsekretarka

mag. Vesna Kolar Planinšič  
Vodja Sektorja za okoljske presoje

Vročiti (elektronsko):

- Mestna občina Maribor, Grajska ulica 7, 2000 Maribor, [mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si)

V vednost (elektronsko):

- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, [gp.mk@gov.si](mailto:gp.mk@gov.si)
- Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, [gp.mz@gov.si](mailto:gp.mz@gov.si)
- Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor, [zrsvn.oemb@zrsvn.si](mailto:zrsvn.oemb@zrsvn.si)
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, [gp.mkgp@gov.si](mailto:gp.mkgp@gov.si)
- Zavod za ribištvo Slovenije, [info@zzrs.si](mailto:info@zzrs.si)

### **3. IZVLEČEK IZ GRAFIČNEGA DELA VELJAVNEGA OPPN:**

- List 4.1 - Ureditvena situacija
- List 4.2 - Urbanistični pogoji





## Občinski podrobni prostorski načrt za del območja S 25 v Mariboru

### Ureditvena situacija

#### Legenda:

- meja uređenega območja OPPN
- obstoječ objekt
- predvidena stavba
- predviden enostaven / nezahteven objekt (garaža, nadstrešnica, lopa,...)
- zbiralica ločenih frakcij
- transformatorska postaja
- oblika strehe z oznako smeri odvodnjavanja
- terasa / balkon
- privatna tlakovana površina
- A** oznaka stavbe
- otroško igrišče
- športno igrišče
- javna zelenica
- drevesa
- pešpot
- mokrišče
- prometna ureditev

MERILO: 1 : 1000  
 GEOD. NAČRT: 5303176 / 2011-20 (GEOIN d.o.o., Maribor, 22.06.2011)  
 NAROČNIK: ILF ENA d.o.o.  
 ŠTEVILKA D.N.: 8045  
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.  
 DATUM IZDELAVE: julij 2012





## Občinski podrobni prostorski načrt za del območja S 25 v Mariboru

### Urbanistični pogoji

- Legenda:**
- meja uređenega območja OPPN
  - obstoječ objekt
  - predvidena stavba
  - predviden enostaven / nezahteven objekt (garaža, nadstrešnica, lopa,...)
  - zbiralnice ločenih frakcij
  - transformatorska postaja
  - oblika strehe z oznako smeri odvodnjavanja
  - terasa / balkon
  - A oznaka stavbe
  - P-1 maksimalna etažnost stavb
  - gradbena meja
  - dimenzije
  - obstoječa / predvidena parcelna meja
  - športno igrišče
  - otroško igrišče
  - varovalni pas Rožnodolski potoka
  - 25m odmik stavb od gozda
  - mokrišče
  - prometna ureditev

MERILO: 1 : 1000  
 GEOD. NAČRT: 5303176 / 2011-20 (GEOIN d.o.o., Maribor, 22.06.2011)  
 NAROČNIK: ILF ENA d.o.o.  
 ŠTEVILKA D.N.: 8045  
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.  
 DATUM IZDELAVE: julij 2012

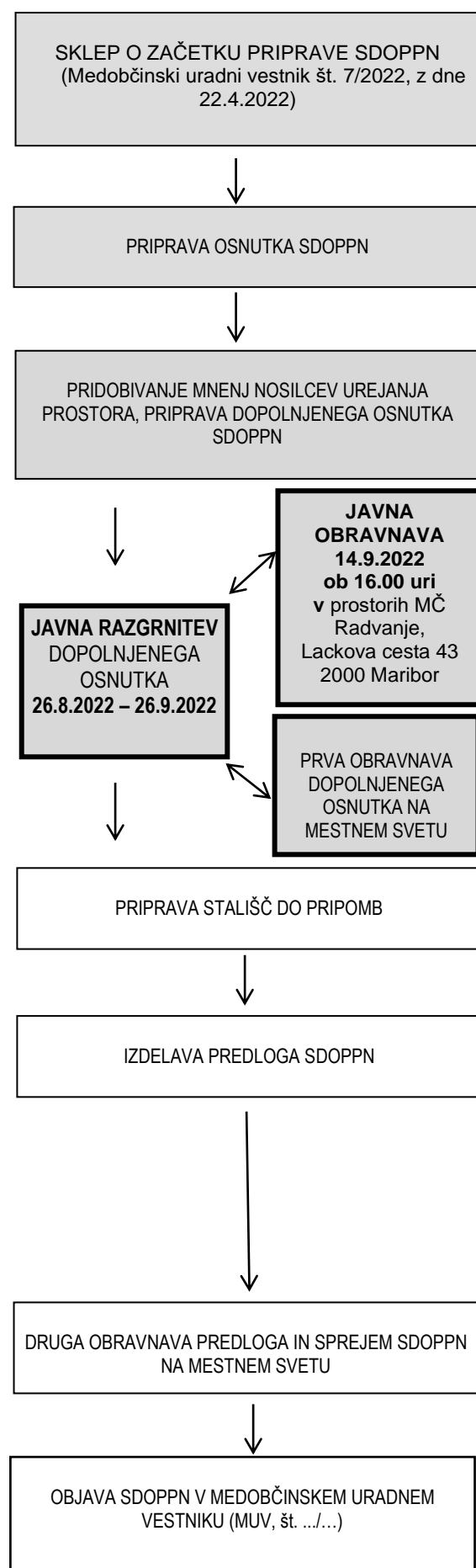


---

## 5. POVZETEK ZA JAVNOST



## A. POSTOPEK PRIPRAVE SDOPPN



## B. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### Območje sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše SDOPPN) in načrtovane ureditve

Območje veljavnega občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN) je območje, ki se nahaja med Lackovo cesto in Zvezno ulico v Mariboru. Na območju je z veljavnim OPPN predvidena umestitev stanovanjskega naselja z vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo.

Naročnik sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S25 v Mariboru (krajše SD OPPN) želi na delu območja spremeniti arhitekturno, oblikovalske pogoje glede gradnje stanovanjskih stavb. Spremembe in dopolnitve se nanašajo samo na tekstualni del odloka, kartografski del ostaja nespremenjen.

Veljavni prostorski izvedbeni akt je Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja S 25 v Mariboru, objavljen v MUV, št. 25, dne 18.10.2018.

#### Predmet sprememb in dopolnitev OPPN

Pri stavbah z oznako A – atrijske stavbe se v tekstualnem delu odloka, dovoli tudi izvedba garaže za 2 PM. Nad pritličnim delom, kjer je v veljavnem OPPN predvidena ravna streha, se dovoli izvedba le te kot pohodna terasa.

Spremeni se opis tipologije objektov z oznako B - dvojčki. Doda se opisna možnost izvedbe tudi samostojnih eno ali dvostanovanjskih stavb pri čemer gabariti stavbe kot so v veljavnem OPPN ostajajo enaki.

Ker po veljavnem odloku s tolerancami ni možna graditev eno in dvostanovanjskih samostojnih stavb namesto dvojčkov, se je pristopilo izdelavi predmetnih sprememb in dopolnitev.

**Spremembe in dopolnitve OPPN akta se nanašajo samo na tekstualni del veljavnega akta, grafični del ostaja nespremenjen.**

Postopek priprave SDOPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2), se je začel s »Sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del S 25 v Mariboru« (MUV št. 7/2022, z dne 22. 4. 2022).

## C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve dopoljenega osnutka SDOPPN je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami.

**Javna razgrnitev predmetnega SDOPPN bo potekala v času od 26. avgusta do 26. septembra 2022 in sicer:**

- v prostorih Sektorja za urejanje prostora, Grajska ul. 7 – II. nadstropje,
- v prostorih Mestne četrti Radvanje, Maribor
- na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si), pod rubriko JAVNE OBJAVE –pozivi, obvestila...in sicer: Javne objave – urejanje prostora.

Javno razgrnjeno gradivo bo na vpogled v prostorih javne razgrnitve v času uradnih ur - po predhodni najavi na telefonski številki 02 2201 495 ali 02 2201 490 za lokacijo na Grajski ulici 7. Dodatne informacije lahko zainteresirani dobijo v času uradnih ur na navedenih telefonskih številkah.

**Javna obravnava predmetnega dopoljenega osnutka bo v sredo, 14. septembra ob 16. uri v prostorih Mestne četrti Radvanje, Lackova cesta 43, Maribor.**

V času javne razgrnitve se lahko k navedenemu dopoljenemu osnutku prostorskega akta podajo pripombe na sledeči način:

- pisno na Mestna občina Maribor Urad za komunalo, promet, okolje in prostor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ul. 7, Maribor
- ustno na javni obravnavi
- na elektronski naslov - [gp.mom@maribor.si](mailto:gp.mom@maribor.si) s pripisom -pripombe SD OPPN -S 25

O pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo, odloči pripravljavec prostorskega akta po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca. Stališča se objavijo na spletni strani Mestne občine Maribor

**Rok za oddajo pripomb** poteče zadnji dan razgrnitve, to je **26. septembra 2022.**

Pripravljavec: **MESTNA OBČINA MARIBOR**

Sektor za urejanje prostora,  
Grajska cesta 7,  
2000 Maribor

Naročnik: **SH GLOBAL D.O.O.**

Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 11  
2000 Maribor

Izdelaovalec: **URBIS d.o.o., MARIBOR**

Partizanska cesta 3  
2000 Maribor



## SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA S 25 V MARIBORU

dopolnjen osnutek

**JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA  
OBRAVNAVA**

**POVZETEK ZA JAVNOST**

Datum: **AVGUST-SEPTEMBER 2022**





**Občinski podrobni prostorski načrt za del območja S 25 v Mariboru**

**Ureditvena situacija**

**Legenda:**

- meja ureditvenega območja OPPN
- obstoječ objekt
- predvidena stavba
- predviden enostaven / nezahteven objekt (garaža, nadstrešnica, lopa,...)
- zbiralnica ločenih frakcij
- transformatorska postaja
- oblika strehe z oznako smeri odvodnjavanja
- terasa / balkon
- privatna tlakovana površina
- A oznaka stavbe
- otroško igrišče
- športno igrišče
- javna zelenica
- drevesa
- pešpot
- mokrišče
- prometna ureditev

MERILO: 1 : 1000  
 GEOD. NAČRT: 5303176 / 2011-20 (GEOIN d.o.o., Maribor, 22.06.2011)  
 NAROČNIK: ILF ENA d.o.o.  
 ŠTEVILKA D.N.: 8045  
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.  
 DATUM IZDELAVE: julij 2012

**ZUM**  
 URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE  
 d.o.o. 3000 MARIBOR, Orjanska ul. 7

**Izsek iz Ureditvene situacije Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del S 25 v Mariboru – ostaja nespremenjen**

dopolnjen osnutek

**JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA**

**AVGUST – SEPTEMBER 2022**