



Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: <http://www.maribor.si>  
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3503-13/2022-40

Datum: 01.12.2023



Na podlagi 119. ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) v povezavi z 298.členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je župan Mestne občine Maribor sprejel

**STALIŠČA DO PRIPOMB  
PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE  
DOPOLNJENEGA OSNUTKA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
ZA STANOVANJSKO POZIDAVO OB ULICI MAKSA LIPLINA V RAZVANJU**

Javna razgrnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju (v nadaljevanju: OPPN) je potekala od 21.8. do 29.9.2023 na spletni strani <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/> ter dodatno na vpogled v prostorih Mestne občine Maribor, Sektor za urejanje prostora in Krajevne skupnosti Razvanje.

Javna obravnava predmetnega OPPN je bila 20. septembra 2023 v dvorani Doma krajanov Razvanje.

Zainteresirana javnost je v času javne razgrnitve podala svoja mnenja, pobude in pripombe.

V času javne razgrnitve je bila izvedena tudi prva obravnava na seji Mestnega sveta.

V nadaljevanju je podan povzetek vseh pripomb podanih v času javne razgrnitve ter stališča in obrazložitve.

Na vprašanja, ki so bila zastavljena na javni obravnavi in seji Mestnega sveta, so pojasnila in odgovori podani sproti, niso posebej zavedena v predmetnem gradivu.

**PRIPOMBA ŠTEVILKA 1**

*V Razvanju ni izvedene kanalizacije oz. je delno izvedena do gostilne Planinc, vendar nanjo vsi objekti niso priključeni. Zainteresirani občani zahtevajo gradnjo kanalizacije in so povedali, da do gradnje kanalizacije gradnja objektov ne bo mogoča.*

**Stališče:**

Pripomba se delno upošteva. Obveza priključevanja je podana v 43. in 48. členu Odloka o OPPN. V 48. členu Odloka o OPPN je navedeno, da je do izgradnje javne kanalizacije dopustna izvedba dveh skupnih malih komunalnih čistilnih naprav, ki sta vezani na posamezni kanalizacijski vod prostorske enote in posamezne etape. Kanalizacijski vod se mora po izgradnji javne kanalizacije v Ulici Maksa Liplina obvezno priključiti na javno kanalizacijo.

#### Obrazložitev:

Načrti za gradnjo kanalizacije so pripravljene in gradbeno dovoljenje je pridobljeno. Občina je bila uspešna na razpisu EU za sofinanciranje tega projekta. Gradnja kanalizacije v naselju Razvanje je predvidena v letu 2024.

Odpadna kanalizacija novega naselja se bo priključila na načrtovano kanalizacijo, ko bo ta zgrajena.

#### **PRIPOMBA ŠTEVILKA 2**

*Obstoječi objekti imajo težavo tudi z vodovodom, zaradi slabega pretoka. Predvideni objekti bodo težavo še poslabšali. Dimenzija predvidenega priključnega sekundarnega vodovoda je večja od vodovoda, na katerega se priklaplja.*

#### **Stališče:**

Pripomba se upošteva, oziroma je upoštevana že v Odloku razgrnjenega OPPN, saj so bile upoštevane smernice upravljavca javnega vodovoda in pridobljeno mnenje. Priključevanje na obstoječi vodovod je možno, saj je predviden za prenovo. V predlogu odloka o OPPN so dodane dimenzije predvidenega sekundarnega vodovoda, in sicer DN 80 (PEHD d90).

#### Obrazložitev:

Ugotovljena in odpravljena je napaka v navedbi v Elaboratu ekonomike, ki je priloga OPPN. Pomotoma je na strani 8 navedeno »Za oskrbo objektov v PE2 s pitno in požarno vodo je treba zgraditi sekundarno vodovodno omrežje NL DN 100, ...«. Pravilna navedba je »Za oskrbo objektov v PE2 s pitno in požarno vodo je treba zgraditi sekundarno vodovodno omrežje NL DN 80, ...«.

#### **PRIPOMBA ŠTEVILKA 3**

*Na območju OPPN je podtalnica visoka in ponikanje, kot je določeno z OPPN, ne bo možno.*

#### **Stališče- obrazložitev:**

Določila v Odloku o OPPN izhajajo iz zakonskih izhodišč, Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. List RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) in smernic DRSV. Skladno z Uredbo je treba vode prioriteto ponikati.

Če ponikanje zaradi geološke sestave tal ni možno, je dopustno neposredno odvajanje v površinsko vodo v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, kar je treba dokazati z geološkimi in hidrološkimi raziskavami. Ta določila so sestavni del 43.člena Odloka o OPPN.

#### **PRIPOMBA ŠTEVILKA 4**

*Zainteresirani občani opozarjajo, da bodo novogradnje zelo povečale količino prometa na priključni cesti Ulici Maksa Liplina, ki je preozka za tolikšno povečanje prometa. Manjka razsvetljava, prehod za pešce in prepreke za umiritev hitrosti. Predlagajo, da se območje OPPN priključi direktno na Razvanjsko cesto.*

#### **Stališče:**

Pripomba se delno upošteva. Ulica Maksa Liplina se rekonstruira z razširitvijo na dvosmerno cesto širine 5 m ter enostranskim hodnikom za pešce širine 1 m. V povezavi s tem se ustrezno dopolni

grafični del Odloka ter 7., 21., 37. in 48. člen tekstualnega dela Odloka OPPN. Ob rekonstrukciji se bo tudi ostala vsebina (razsvetjava, talne oznake, prometni znaki) ustrezno implementirala.

#### Obrazložitev:

Glede na zasnovo prometa in predvidene obremenitve - predlog priključevanja neposredno na Razvanjsko cesto ni skladno z Zakonom o cestah, ki določa, da se individualni cestni priključki praviloma navezujejo na občinsko ali nekategorizirano cesto, ki se uporablja za javni cestni promet, in preko njih na državno cesto.

Na Ulico Maksa Liplina sta vezani Keltska ulica in Pot pod Pohorjem. Pot pod Pohorjem ima na južnem koncu neposreden priključek na Razvanjsko cesto, preko katerega bo predvideva opravljena dobra polovica vseh voženj.

Glede na statistične podatke ter pred časom izvedeno anketo na eni od primerljivih lokacij v Sloveniji, s podobnimi karakteristikami, se glede na število objektov (novo naselje 16 enostanovanjskih hiš, Keltska ulica - 17 enostanovanjskih hiš, Pot pod Pohorjem- 33 enostanovanjskih hiš), ocenjuje, da bo preko Ulice Maksa Liplina dnevno opravljenih 213 voženj, od tega 107 prihodov in 107 odhodov, ter 32 voženj v jutranji prometni konici. Ulica Maksa Liplina je ceste kategorije »LK - lokalna cesta«. LK so namenjene dostopu do zaključenih prostorskih enot, tudi stanovanjskih sosesk. Ocenjeno število voženj ne pomeni pretirane obremenitve cesti kategorije LK.

Skladno s Pravilnikom o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10 – ZCes-1, 36/18 in 132/22 – ZCes-2) je za malo prometne (dostopne) ceste s PLDP (povprečni letni dnevni promet) <500 vozil na dan in omejitvijo hitrosti 30 km/h, dopustna širina vozišča 3,5 m z obojestransko bankino 0,75 m.

#### **PRIPOMBA ŠT.5**

*Predlog je, da se v odloku dopusti izvedba MČN za posamezno skupino objektov ali posamezni objekt in možnost priklopa vsakega posameznega objekta na MČN. V postopku OPPN se je namreč izkazalo, da zaradi neizvedene primarne infrastrukture ne bo možna takojšnja realizacija projekta po sprejemu OPPN, saj izvedba kanalizacije kljub pridobitvi evropskih sredstev ni gotova in bi v primeru neizvedbe projekta nastajala poslovna škoda.*

#### **Stališče:**

Pripomba se upošteva. V 48. členu Odloka o OPPN je navedeno, da je do izgradnje javne kanalizacije dopustna izvedba dveh skupnih malih komunalnih čistilnih naprav (MKČN), ki sta vezani na posamezni kanalizacijski vod prostorske enote in posamezne etape. Kanalizacijski vod se mora po izgradnji javne kanalizacije v Ulici Maksa Liplina obvezno priključiti na javno kanalizacijo.

#### Obrazložitev:

Skladno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) so MKČN in neposredno odvajanje v površinsko vodo v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo pogojno dopustne.

#### **SKLOP PRIPOMB ŠT.6**

*1. Predlagam, da se v odloku dopusti izvedba kanaliziranja Potoka iz Poštele preko območja OPPN, saj je potok do območja OPPN že speljan po kanalu in so vanj speljane fekalije posameznih lastnikov.*

**Stališče:**

Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:**

Skladno z mnenjem nosilca urejanja prostora, Direkcija RS za vode, kanaliziranje potoka ni dopustno.

2. Črta naj se omejitve višine ograj na največ 1,0 m.

**Stališče:**

Pripomba se upošteva. Višina ograj med objekti je lahko do 1,8 m, vendar mora biti ozelenjena. Dopolni se 12. člen Odloka o OPPN.

3. Predlagam, da se zaradi večjih potreb po bivalnih objektih na predmetnem območju dopusti izgradnja vrstnih hiš in/ali vila bloka.

**Stališče:**

Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:**

Predlagana tipologija ni značilna za širše območje urejanja.

**SKLOP PRIPOMB ŠT. 7**

1. Predlagam, da se spremenijo tlorisni gabariti objekta tip E na 16 m x 12,5 m za nadstropni del (P+1) in 10 m x 7,35 m za pritlični del (P), kar je znotraj določenega FI=0,4.

**Stališče:**

Pripomba se delno upošteva v grafičnem in tekstualnem delu Odlok o OPPN. Zaradi zahtevanih odmikov od parcelnih mej ter poplavnega območja se pritlični del poveča zgolj na 10 m x 6,9 m. Tlorisni gabariti objekta E se tako spremenijo na 16 m x 12,5 m za nadstropni del (P+1) in 10 m x 6,9 m za pritlični del (P). Ustrezno se spremeni 15. člen Odloka OPPN.

**Obrazložitev:**

Predlagana sprememba ne predstavlja bistvene spremembe in ne vpliva na celotno zasnovo naselja.

2. Predlagam, da se v odloku dopusti izvedba ograje okrog parcele P16 v višini do 1,8 m, ki se lahko ozeleni, npr. z bršljanom.

**Stališče:**

Pripomba se upošteva. Višina ograj med objekti je lahko do 1,8 m, vendar mora biti ozelenjena. Dopolni se 12. člen Odloka o OPPN.



## **SKLOP PRIPOMB ŠT.8**

1. *Ponavljanje vzorca keltske ulice ni primerno. Parcele in hiše so orientirane vzhod – zahod in zaradi bližine Pohorja na zahodni strani sonce zaide že dobro uro prej kot v ravninskem delu. S tem so bivalni deli hiš slabše osvetljeni, predvsem v jesenskem in zimskem času. Ne le, da so objekti v liniji A in B načrtovani s premajhno oddaljenostjo drug od drugega, objekti v liniji A imajo celo na južni strani predvideno garažo kar dodatno slabša bivalno ugodje. Z drugačno krožno prometno ureditvijo in orientacijo parcel sever – jug, bi se nedvomno dosegel boljši bivalni učinek, saj bi hiše lahko imele terase in vrtove na južni strani.*

### **Stališče:**

Pripomba se delno upošteva v grafičnem in tekstualnem delu Odloka o OPPN. Stavbe A se nekoliko razširijo. Nove dimenzije so stavbe A so 12,0 m x 10,4 m za nadstropni del ter 1,9 m x 7 m za pritlični del, ki ima tako manjši vpliv na zahodno sonce. Spremeni se 15. člen Odloka OPPN.

### **Obrazložitev:**

Vzorec severnega predela Razvanja z orientacijo objektov predstavlja princip oblikovanja »genius loci«, ki določa, da se značilnosti kraja v oblikovanju smiselno upoštevajo tudi pri nadaljnjem razvoju kraja. Takšna zasnova glede na poplavno ogroženost tudi omogoča bolj racionalno gradnjo naselja. Osončenost objektov je preverjena in za vzhodne, južni in zahodne fasade vseh objektov več kot zadostuje splošno sprejetim minimalnim zahtevanim pogojem osončenosti (1 uro v zimskem solsticiju, 3 ure v ekvinokciju in 5 ur v poletnem solsticiju). Vpliv Pohorja ima opazni vpliv na osončenost le v poletnem času po 19ti uri, vendar so stavbe osončene še vedno bistveno več kot to zahtevajo minimalni standardi.

2. *Tako imenovani »Razvanjski potok« je kanaliziran skozi celotno naselje Razvanje do Ulice Maksa Liplina, od koder se v odprti strugi v dolžini cca. 110 m steka v »Poštelski potok«, ki se v nadaljevanju ob Razvanjski cesti steka v Pekrski potok. Nerazumljivo je, da se potok v območju OPPN ne kanalizira, saj bi bil izkoristek zemljišč boljši in orientacijsko ugodnejši za načrtovanje.*

### **Stališče:**

Pripomba se ne upošteva.

### **Obrazložitev:**

Skladno z mnenjem nosilca urejanja prostora, Direkcija RS za vode, kanaliziranje potoka ni dopustno.

3. *S prometno tehničnega vidika je nerazumljiva tudi deviacija podaljška Keltske ulice in prilagajanje novogradnje vzporedno z Razvanjsko cesto. Keltska ulica bi morala ustvariti pravilno štirikrako križišče in se osno nadaljevati v območje OPPN. Čemu bo služila makadamska pešpot v območju med parcelami, če to ne bo javna pot in ne bo možno po njej voziti niti z osebnimi avtomobili kaj šele s komunalnimi vozili. Vprašljivo je vzdrževanje takšne poti.*

### **Stališče:**

Pripomba se upošteva v grafičnem delu Odloka o OPPN.

#### Obrazložitev:

Nov prometni priključek se devira tako da tvori s Keltsko ulico štirikrako križišče. Prometna obremenitev na tem delu je sicer zelo majhna, prometa od Keltske proti novemu priključki ne bo, zato prometna varnost ni problematična.

Makadamska pot se ohranja vendar je v predlogu OPPN ožja in namenjena le peš dostopu in dostopu za vzdrževanje skupnega parka.

*4. Iz OPPN ni razvidno odvajanje odpadne komunalne vode. V predlogu odloka sicer piše, da se bodo objekti priključili na javno kanalizacijo, ki pa je na tem območju do zdaj še ni. Predvidena sicer je in je zanjo pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje, vendar v naravi kanalizacija ne obstaja in tudi ni garancije, da v kratkem bo. Obstoječi objekti v Keltski ulici so se gradili pred 30 in več leti so preko troprekatnih greznic priključeni na »Razvanjski potok«, kar v današnjem času verjetno ne bi bilo več možno. V dopolnjenem osnutku OPPN tudi ni smernic Nigrada, ki bi določale način odvajanja komunalne odpadne vode do izgradnje kanalizacije, kar bi mojemu mnenju moralo biti urejeno pred pričetkom gradnje.*

#### Stališče:

Pripomba se upošteva.

V 48. členu Odloka o OPPN je navedeno, da je do izgradnje javne kanalizacije dopustna izvedba dveh skupnih malih komunalnih čistilnih naprav, ki sta vezani na posamezni kanalizacijski vod prostorske enote in posamezne etape. Kanalizacijski vod se mora po izgradnji javne kanalizacije v Ulici Maksa Liplina obvezno priključiti na javno kanalizacijo.

Odpadna kanalizacija novega naselja se bo priključila na načrtovano kanalizacijo, ko bo ta zgrajena. Obveza priključevanja je podana v 43. in 48. členu Odloka o OPPN.

#### Obrazložitev:

Načrti za gradnjo kanalizacije so pripravljene in gradbeno dovoljenje je pridobljeno. Občina je bila uspešna na razpisu EU za sofinanciranje tega projekta. Gradnja kanalizacije v naselju Razvanje je predvidena v letu 2024. Smernice ustreznega nosilca urejanja prostora so bile pridobljene in so bile vključene v dopolnjeni osnutek OPPN.

### **SKLOP PRIPOMB ŠT. 9**

*1. Stanovalci Keltske ulice in sosednjih ulic smo mnenja, da obe ulici načrtovanega naselja ne bi imele vhod in izhod (dostop, vstop) na Ulico Maksa Liplina, temveč bi obstoječa ograja ostala. Trenutno obstoječa ulica ne bo prenesla dodatnih obremenitev. Ulica Maksa Liplina naj ostane v dosedanjem stanju. Znotraj predvidenega naselja naj investitorji izvedejo poti, saj imajo za to možnost. Razlog temu je povečan promet, povečana hrupnost, prostorska stiska, povečana nevarnost... na Ulici Maksa Liplina.*

#### Stališče:

Pripomba se delno upošteva. Ulica Maksa Liplina se rekonstruira z razširitvijo na dvosmerno cesto širine 5 m ter enostranskim hodnikom za pešce širine 1 m. V povezavi s tem se ustrezno dopolni grafični del Odloka ter 7., 21., 37. in 48. člen tekstualnega dela Odloka OPPN. Ob rekonstrukciji se bo tudi ostala vsebina (razsvetljava, talne oznake, prometni znaki) ustrezno implementirala.

### Obrazložitev:

Glede na zasnovo prometa in predvidene obremenitve - predlog priključevanja neposredno na Razvanjsko cesto ni skladno z Zakonom o cestah, ki določa, da se individualni cestni priključki praviloma navezujejo na občinsko ali nekategorizirano cesto, ki se uporablja za javni cestni promet, in preko njih na državno cesto.

Na Ulico Maksa Liplina sta vezani Keltska ulica in Pot pod Pohorjem. Pot pod Pohorjem ima na južnem koncu neposreden priključek na Razvanjsko cesto, preko katerega bo predvideva opravljena dobra polovica vseh voženj.

Glede na statistične podatke ter pred časom izvedeno anketo na eni od primerljivih lokacij v Slovenij, s podobnimi karakteristikami, se glede na število objektov (novo naselje 16 enostanovanjskih hiš, Keltska ulica - 17 enostanovanjskih hiš, Pot pod Pohorjem - 33 enostanovanjskih hiš), ocenjuje, da Bo preko Ulice Maksa Liplina dnevno opravljenih 213 voženj, od tega 107 prihodov in 107 odhodov, ter 32 voženj v jutranji prometni konici. Ulica Maksa Liplina je ceste kategorije »LK - lokalna cesta«. LK so namenjene dostopu do zaključenih prostorskih enot, tudi stanovanjskih sosesk. Ocenjeno število voženj ne pomeni pretirane obremenitve cesti kategorije LK. Skladno s Pravilnikom o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10 – ZCes-1, 36/18 in 132/22 – ZCes-2) je za malo prometne (dostopne) ceste s PLDP (povprečni letni dnevni promet) <500 vozil na dan in omejitvijo hitrosti 30 km/h, dopustna širina vozišča 3,5 m z obojestransko bankino 0,75 m.

*2. Upravičeno pričakujemo, da bo zaradi novega naselja obvezno nujna ureditev kanalizacije vseh okoliških ulic, skupaj s predvidenim novim naseljem, kajti že do sedaj smo imeli probleme z meteornimi vodami, pa tudi s septičnimi odplakami/greznicami.*

### Stališče:

Pripomba se sicer ne nanaša na samo območje predmetnega OPPN, je pa v nadaljevanju podana obrazložitev pridobljena od ustreznega nosilca urejanja prostora za predmetno tematiko.

### Obrazložitev:

Odpadna kanalizacija novega naselja se bo priključila na načrtovano kanalizacijo, ko bo ta zgrajena. Obveza priključevanja je podana v 43. in 48. členu Odloka o OPPN.

V 48. členu Odloka o OPPN je navedeno, da je do izgradnje javne kanalizacije dopustna izvedba dveh skupnih malih komunalnih čistilnih naprav, ki sta vezani na posamezni kanalizacijski vod prostorske enote in posamezne etape. Kanalizacijski vod se mora po izgradnji javne kanalizacije v Ulici Maksa Liplina obvezno priključiti na javno kanalizacijo.

Načrti za gradnjo kanalizacije so pripravljene in gradbeno dovoljenje je pridobljeno. Občina je bila uspešna na razpisu EU za sofinanciranje tega projekta. Gradnja kanalizacije v naselju Razvanje je predvidena v letu 2024.

### Pripravili:

Načrtovalec predmetnega OPPN - Studio Opidium d.o.o

Pripravljaec predmetnega OPPN -Sektor za urejanje prostora



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan