



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

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 – 5/2023-27 0301 04  
Maribor, 10. januar 2025

GMS - 471

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

21.

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 21. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE  
OBČINE MARIBOR

NASLOV GRADIVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA  
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA  
ROTOVŽ 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) – prva  
obravnavna

GRADIVO PRIPRAVIL: Urbis d.o.o. Maribor  
Urad za komunalno, promet in prostor  
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALCI: Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.  
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.  
Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh. - Urbis d.o.o. Maribor

PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O SPREMEMBAH IN  
DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA  
NAČRTA ZA DEL OBMOČJA ROTOVŽ 5S (stanovanjsko območje  
ob Bezenškovi ulici) – prva obravnavna



Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga – ureditvena situacija
- NUPB odloka z modro označenimi spremembami







MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora

Številka: 3503 – 5/2023-27 0301 04  
Maribor, 10. januar 2025

PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 21. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA ROTOVŽ 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) – prva obravnava
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<ul style="list-style-type: none"><li>– odlok</li><li>– obrazložitev odloka</li><li>– grafična priloga – ureditvena situacija</li><li>– NUPB odloka z modro označenimi spremembami</li></ul>

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil	Simon TEKAVEC višji svetovalec	UKPP - SUP	10.1.2025	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja Reichenberg Heričko podsekretarka - vodja sektorja	UKPP - SUP	13.1.2025	
Gradivo pregledal vodja UKPP	Andraž Mlaker sekretar - vodja urada	UKPP	13.1.2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	14.1.2025	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana	15.1.2025	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	15.1.2025	



Na podlagi 129. člena v povezavi s 121. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ..... redni seji dne ..... sprejel

## ODLOK

### o spremembah in dopolnitvah

### Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v mestni občini Maribor

~ dopolnjeni osnutek za prvo obravnavo na MS ~

#### 1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v mestni občini Maribor (MUV, št. 6/2018) se za 1. členom odloka doda novi 1.a člen, ki se glasi:

»1. a člen  
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v mestni občini Maribor, ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2023/SDOPPN-010 – v nadaljevanju SD OPPN, s katerim se načrtuje sprememba ureditve na delu območja OPPN, kjer se načrtuje šest novih enostanovanjskih stavb, posledično se spremeni ureditev in načrt parcelacije. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 3605.«

#### 2. člen

Za 2. členom odloka se doda novi 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen  
(vsebina in sestavni del SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN obsegajo odlok, grafični del in priloge sprememb in dopolnitev OPPN.

#### Grafični del:

##### 1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela veljavnega SD OPPN – Ureditvena situacija s shematskimi prerezi M - 1: 1000

##### 2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

##### 3. Prikaz območja SD OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

##### 4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru

4.1 Ureditvena situacija s shematskimi prerezi M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000



4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev

M - 1 : 1000

5. Prikaz območja SD OPPN z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije

M - 1 : 1000

#### Priloge:

1. PRIKAZ OBMOČJA IN OPIS
2. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKT
3. RAZLOGI IN PREDMET ZA IZDELAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN
4. MNENJE O USTREZNOSTI VPLIVOV PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA NA OKOLJE
5. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. SKLEP
7. POVZETEK ZA JAVNOST.«

### 3. člen

V 5. členu odloka (načrtovane prostorske ureditve), se črta besedilo druge točke in se nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»(2) V območju 1 so načrtovane tri enostanovanjske stavbe in dva dvojčka v južnem delu ter dvostanovanjske vrstne stavbe, z možnostjo gradnje večstanovanjske stavbe, s skupno podzemno garažo v severnem delu. Južno od dovozne ceste A, se načrtujejo tri enostanovanjske stavbe (oznaka 5-7) in dva dvojčka (oznaka 1-4), na lastni parceli. V skrajnem južnem delu, se parceli št. 867/2 in 869/2 k.o. (658) Koroška vrata priključujeta kot gradbena parcela k obstoječi stanovanjski stavbi na parceli 868/1 k.o. (658) Koroška vrata, ki se nahaja izven območja OPPN. Na parcelah št. 867/2 in 869/2 je dopustna gradnja prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi na parceli 868/1.«

### 4. člen

V 7. členu odloka (pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj), se črta besedilo prvega stavka druge točke in se nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»(2) Območje 1 je locirano na zahodnem delu območja OPPN. Na severnem delu območja 1 se načrtuje gradnja vrstnih, dvostanovanjskih hiš ali večstanovanjske stavbe s skupno podzemno garažo, na južnem delu se načrtujeta dva dvojčka in tri enostanovanjske stavbe.«

V 7. členu odloka se črta poglavje 2 točke – južni del in se nadomesti z novimi točkami 3,4 in 5, ki se glasijo:

»(3) Ob dovozni cesti A, na zahodu, se načrtujeta dva dvojčka (oznaka objekta 1-4):

- streha objekta je ravna ali dvokapna, ravna streha se lahko izvede kot zelena streha ali pohodna,
- maksimalna etažnost objekta: K+P+1,
- parcele dvojčkov je možno združevati, v kolikor se pojavi želja po večji parceli, enostanovanjsko stavbo je možno graditi znotraj prikazanega tlorisa in gradbene meje,
- tlorisna velikost stavb je razvidna v kartografskem delu list št. 4.2,
- širitev ali povečanje tlorisa stavbe je možna znotraj gradbene meje,
- parkiranje je na lastniški parcel preko dovozne ceste A, kjer možna je postavitve nadstrešnice ali garaže.

(4) Južno od dovozne ceste A, se načrtujejo tri enostanovanjske stavbe (oznaka objektov 5-7):

- streha objekta je ravna ali dvokapna, ravna streha se lahko izvede kot zelena streha ali pohodna,
- maksimalna etažnost objekta: K+P+M ali K+P+1,
- tlorisna velikost stavb je razvidna v kartografskem delu list št. 4.2,
- širitev ali povečanje tlorisa stavbe je možna znotraj gradbene meje,
- parkiranje je na lastniški parceli ob stavbi, možna je postavitve nadstrešnice ali garaže, ki je lahko del stanovanjske stavbe.«



(5) Parceli št.867/2 in 869/2 obe k.o. (658) Koroška vrata, se priključujeta kot gradbena parcela k obstoječemu stanovanjskem objektu na parceli 868/1 k.o. (658) Koroška vrata, ki leži izven območja OPPN. Na njej je dopustna postavitve prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi.«

V 2. točki 7. člena se briše prvi stavek poglavja Severni del in se nadomesti z novim, ki se označi kot 6 točka in se glasi:

»(6) Severni del je namenjen stavbi, ki je glede na konfiguracijo terena oblikovana kaskadno:«

V poglavju 7. člena Severni del, se črta besedilo 2. in 3. alineje in se nadomesti z novim besedilom 2. in 3. alinejo, ki se glasita:

- »- maksimalna etažnost objekta je K+P+3N, dopustna je gradnja nižje etažnosti,
- tlorisna velikost stavbe je razvidna v kartografskem delu list št. 4.2,«

3. točka se preštevilči v 7.točko in se v drugi alineji v besedni zvezi »maksimalna etažnost objekta K+P+2« doda črka »+T.«

V tretji alineji 3. točke se črta besedna zveza »maksimalna velikost je 14 x 22 m s toleranco +1,0 m« in se nadomesti z novo, ki glasi: »tlorisna velikost stavb je razvidna v kartografskem delu list št. 4.2,«.

4. in 5. točka 7. člena se preštevilčita v 8. in 9. točko.

## 5. člen

V 9. členu odloka (prometno urejanje) se v točki 4 briše prvi del drugega stavka in se nadomesti z besedilom:

»Za enostanovanjske stavbe se predvidi parkiranje na lastnem zemljišču po normativu 2 PM/stanovanjsko enoto, za dvojčke (oznaka objekta 1-4) se predvidi parkiranje severno do dovozne ceste A,«.

V 6. točki 9. člena se črta zadnji stavek.

Za 8. točko 9. člena se dodajo novi 9. in 10. točkai:

»(9) Natančna niveleta dovozne ceste se določi v projektni dokumentaciji.

(10) Kletna etaža se lahko odpira na eno stran objekta.«

## 6. člen

V 12. členu odloka (odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod) se briše besedilo četrte točke in nadomesti z novim, ki glasi:

»(4) Padavinske vode iz parkirišč, utrjenih površin in streh se odvaja preko peskolovov in lovilcev olj v lokalne zadrževalnike in ponikovalnice, ki se locirajo izven vplivnega območja objektov. Padavinske vode iz ceste A in parkirišč ob cesti A se preko koalescentnega lovilca olj ustrezne kapacitete, ki ustreza standardu SIS EN 858-2, odvajajo v reko Dravo.«

## 7.člen

Na koncu 16. člena (ogrevanje) se dodata besedilo, ki se glasi:

»Pri izbiri Sistema ogrevanja in pripravi tople vode se daje prednost napravam na obnovljive vire.

Ogrevanje objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo (toplotno črpalko zemlja-voda), kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, na VVO II ni dovoljeno.«



## 8. člen

V 19. členu odloka (zaščita pred onesnaževanjem podtalnice) sev prvi točki črta besedilo tretje podalineje prve alineje in se nadomesti z novim, ki se glasi:

»- Padavinske vode iz parkirišč, utrjenih površin in streh se odvaja preko peskolovov in lovilcev olj v lokalne zadrževalnike in ponikovalnice, ki se locirajo izven vplivnega območja objektov. Padavinske vode iz ceste A in parkirišč ob cesti A se preko koalscentnega lovilca olj ustrezne kapacitete, ki ustreza standardu SIS EN 858-2, odvajajo v reko Dravo.«

Briše se 2. točka 19 člena in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»(2) Seznam omilitvenih ukrepov:

- ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa vsaj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode, pri čemer je potrebno upoštevati izračunan dvig gladine podzemne vode zaradi samega ponikanja;
- ponikanje padavinskih voda ni dopustno brez predhodno izvedenih ustreznih hidrogeoloških preiskav o legi lapornate podlage, gladini, kakovosti podzemne vode in ponikovalni sposobnosti prodnega zasipa;
- sistem odvodnjavanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti redno vzdrževan in vsaj enkrat letno pregledan s strani pooblaščenih oseb za tehnični pregled tovrstnih sistemov. Upravljavec lovilca olj mora ob okvari lovilca ali ob stanju v usedalnikih teh naprav, ki lahko povzročijo čezmerno onesnaženost padavinske odpadne vode na iztoku, sam takoj začeti z izvajanjem ukrepov za odpravo okvare in zmanjšanje čezmernega onesnaževanja. Upravljavec mora inšpektorju, pristojnemu za varstvo okolja, prijaviti vsak izpad lovilca olj, ki povzroči čezmerno onesnaženost padavinske odpadne vode na iztoku. Upravljavec mora zagotavljati meritve onesnaženosti padavinske odpadne vode iz lovilcev olj na iztoku v obsegu, kot velja za odvajanje očiščenih meteornih voda iz javnih cest v Prilogi 2 in 3 k Uredbi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (UL RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2)
- Uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo, ni dovoljena. Pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.«

## 9. člen

Črta se besedilo 20. člena odloka (odpadki) in se nadomesti z novim, ki glasi:

(1) Odvoz in zbiranje odpadkov se uredi v skladu z določili veljavnega občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v MO Maribor.

(2) Pri objektih se za zbiranje in prevzem odpadkov določi zbimo in prevzemno mesto, v skladu s pogoji koncesionarja za odvoz odpadkov.

## 10. člen

V 24. členu odloka (varstvo pred požarom) se črta besedilo 2. in 3. točke in se ju nadomesti z novo 2. in 3. točko, ki se glasita:

»(2) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

(3) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da:

- je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,



- imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.«

#### **11. člen**

Na koncu 26. člena (tlorisno odstopanja novogradenj) doda besedilo:

»kar velja za vrstne dvostanovanjske stavbe in večstanovanjske stavbe. Za enostanovanjske stavbe in dvojčke so možna odstopanja znotraj gradbene meje, ob upoštevanju določil 7. člena, možna je tudi drugačna oblika tlorisa.«

### **KONČNA DOLOČBA**

#### **12. člen**

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

Številka: 3503-5/2023

Datum, .....

Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN







**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**MESTNA UPRAVA**  
Urad za komunalno, promet in prostor  
**SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA**

dat: OPPN / SD OPPN Bezenškova / gradivo za 1.obr.MS

Številka: 3503 – 5/2023-27 0301 04

Maribor, 10. januar 2025

## **OBRAZLOŽITEV**

### **ODLOKA**

**o spremembah in dopolnitvah odloka o  
OPPN za del območja Rotovž 5S  
(stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici)**

*~ dopolnjeni osnutek za prvo obravnavo na MS~*

## **1. PODLAGA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Območje centralnega dela mesta se plansko ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega in dolgoročnega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 2/01 in spr.). Obravnavano območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 6/18).

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) - v nadaljevanju ZUreP-3 in vsi ostali relevantni zakoni in podzakonski predpisi.

## **2. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v mestni občini Maribor je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici), ki je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku (Medobčinski uradni vestnik št. 18/23), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba Urbis d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec prostorskega akta. Javna razgrnitev je objavljena na spletni strani <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/> in bo potekala od 17. januarja 2025 do 17. februarja 2025, javna obravnavo bo 22. januarja 2025 v sejni sobi Sektorja za urejanje prostora, Grajska ulica 7. V času javne razgrnitve in javne obravnave lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev lokacijskega načrta podajo pripombe pravne in fizične osebe. Pripombe se posredujejo pisno na Urad za komunalno, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, Grajska 7, Maribor ali na elektronski naslov [mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si) pod zadevo »javna razgrnitev – Bezenškova« ali pa se ustno na zapisnik podajo na javni obravnavi. O pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo, odloči pripravljavec prostorskega akta po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca.



### 3. GLAVNE VSEBINSKE REŠITVE V ODLOKU

Območje sprememb in dopolnitev zajema celotno območje veljavnega OPPN, obsega parcele in dele št.: 866/12, 866/1, 871/1, 871/2, 866/9, 866/5, 866/4, 866/7, 866/6, 866/3, 869/4, 869/7, 869/1, 869/2, 867/2 in 867/1 k.o. (658) Koroška vrata. Velikost območja obdelave je 16 144 m<sup>2</sup>.

V naravi predstavljajo obravnavane parcele nepozidan, neraven teren, ki pada od severovzhoda proti jugozahodu.

Lastniki parcel želijo na območju ob Bezenškovi ulici v Mariboru spremeniti veljavne ureditve na delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. V območje veljavnega OPPN sta vključeni tudi parceli št. 869/2 in 867/2 obe k.o. (658) Koroška vrata, katerih namembnost je bila opredeljena kot stavbno zemljišče. V naravi predstavljata parceli funkcionalno zemljišče objekta Bezenškova ulica 75, ki se nahaja na parceli 868/1 k.o. Koroška vrata, izven območja predmetnega OPPN. Zaradi navedenega jih ni mogoče upoštevati v veljavnem OPPN, v katerem jima je bila spremenjena tudi podrobnejša namenska raba iz zazidljivih površin v zelene površine. S predlagano spremembo postaneta parceli 867/2, 869/2 iz namenske rabe zelene površine ponovno zazidljivi zemljišči.

V zahodnem območju ob dovozni cesti A se spremeni tipologija načrtovanih stavb, namesto nizov enostanovanjskih vrstnih stavb se načrtujejo tri enostanovanjske stavbe in dva dvojčka, na lastnih parcelah, z dostopom in dovozom iz ceste A. Stavbi na severnem delu se zaradi konfiguracije terena spremeni oblika - oblikovana je kaskadno in spremeni se etažnost objekta. Na območju, kjer sta predvideni dve večstanovanjski stavbi, se jima spremeni etažnost iz K+P+2 v K+P+2+T - doda se terasna etaža.

Število stanovanj na območju OPPN:

#### Območje 1 - jug

V območju 1, južno od ceste A, so načrtovane **tri enostanovanjske stavbe**, s parkiranjem avtomobilov na lastni parceli, ob stavbi ali v njej, pod nadstrešnico ali v garaži, po normativu 1,5 PM/stanovanje. V zahodnem delu tega območja sta načrtovana **dva dvojčka**, s parkiranjem na severni strani ceste A, kjer je načrtovano skupno parkirišče za odstavo avtomobilov z 12 PM. Potrebni je 6 PM, načrtovanih je 12 PM, kar zadostuje po normativu 1,5 PM /stanovanje in ostane še 6 PM za obiskovalce.

#### Območje 1 - sever

V območju 1, severno od ceste A, so načrtovane dvostanovanjske vrstne hiše, kjer je predvidenih **18 stanovanjskih enot**, potrebnih je 27 PM, pri normativu 1,5 PM/stanovanje. Parkiranje se zagotavlja v skupni kletni garaži, kjer je po shematskem prikazu kletne garaže načrtovanih 56 PM, kar pokriva potrebe po parkiranju stanovalcev. Ostaja še 29 PM, ki so lahko namenjena obiskovalcem.

#### Območje 2

Na območju 2 sta načrtovani dve večstanovanjski stavbi, v katerih je skupaj predvidenih približno **26 stanovanj**, za kar je potrebno 39 PM. Parkirna mesta so načrtovana v kletni etaži, skupni garaži, kjer je v eni etaži možno umestiti 50 parkirnih mest. Za potrebe stanovalcev so potrebe po parkiranju zagotovljene, preostalih 11 PM je namenjenih obiskovalcem

### 4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor.

Pripravil

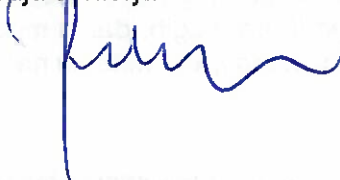
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.

višji svetovalec



Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.

vodja sektorja



# NOVA UREDITEV OBMOČJA



## LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN
- OBSTOJEČA KOROŠKA CESTA IN BEZENŠKOVA ULICA
- PREDVIDENO:**
- PROMETNE POVRŠINE - DOVOZNA CESTA
- PARKIRNE POVRŠINE
- PLOČNIK
- VEČSTANOVANJSKE STAVBE
- DVOSTANOVANJSKE VRSTNE STAVBE, VEČSTANOVANJSKA STAVBA
- ENOSTANOVANJSKA STAVBA
- NADSTREŠNICA ALI GARAŽA
- TLAKOVANE POVRŠINE, PEŠ POVRŠINE, ODSTAVNA MESTA ZA AVTOMOBILE
- ZELENE POVRŠINE, DREVEŠA
- K+P+2 MAKSIMALNA ETAŽNOST OBJEKTOV
- ▶ SMERI DOSTOPOV DO OBJEKTA
- ▶ SMERI DOVOZOV
- 2 OZNAKA OBJEKTA
- PARCELNE MEJE
- GRADBENA MEJA
- OZNAKA PREREZA
- OPORNI ZID
- 2 OTROŠKO IGRIŠČE
- REKA DRAVA
- ZELENE POVEZOVALNE POVRŠINE
- DEL GRADBENE PARCELE OBJEKTA NA PARCELI 368/1





Na podlagi 108. člena Poslovnika mestnega sveta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 11/2011 in 12/2011-popr.) je Mestni svet Mestne občine Maribor na.....seji dne.....potrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v Mestni občini Maribor, ki obsega:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 6/18 z dne 17.3.2018) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. .... z dne .....

## O D L O K

### o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici)

(neuradno prečiščeno besedilo št.1 – dopolnitve so označene z modro barvo)

#### I. UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja Rotovž 5S in RT 12 KIS - stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2017-OPPN-016 in s katerim se načrtuje gradnja stanovanjskih objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.

##### 1. a člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v mestni občini Maribor, ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2023/SDOPPN-010 – v nadaljevanju SD OPPN, s katerim se načrtuje sprememba ureditve na delu območja OPPN, kjer se načrtuje šest novih enostanovanjskih stavb, posledično se spremeni ureditev in načrt parcelacije. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 3605.

##### 2. člen (vsebina in sestavni del OPPN)

#### A. ODLOK

#### B. GRAFIČNI DEL:

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana	M - 1 : 5000
2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M - 1 : 1000
3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev	M - 1 : 2500
3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture	M - 1 : 5000
4.1 Ureditvena situacija s shematskimi prerezi	M - 1 : 1000
4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji	M - 1 : 1000
4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	M - 1 : 1000



4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev	M - 1 : 1000
5.1 Načrt parcelacije	M - 1 : 1000

### C. PRILOGE:

1. Izvleček iz prostorskih aktov občine
2. Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
3. Seznam nosilcev urejanja prostora, smernice in mnenja
4. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
5. Povzetek za javnost

### 2.a člen (vsebina in sestavni del SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN obsegajo odlok, grafični del in priloge sprememb in dopolnitev OPPN.

#### Grafični del:

##### 1. Prikaz namenske rabe prostora

1.2 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela veljavnega SD OPPN –

Ureditvena situacija s shematskimi prerezi M – 1: 1000

##### 2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

##### 3. Prikaz območja SD OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

##### 4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru

4.1 Ureditvena situacija s shematskimi prerezi M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000

4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev M - 1 : 1000

##### 5. Prikaz območja SD OPPN z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

#### Priloge:

1. PRIKAZ OBMOČJA IN OPIS
2. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKT
3. RAZLOGI IN PREDMET ZA IZDELAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN
4. MNENJE O USTREZNOSTI VPLIVOV PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA NA OKOLJE
5. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. SKLEP
7. POVZETEK ZA JAVNOST.

## II. OBMOČJE OPPN

### 3. člen (opis območja)

Območje obdelave OPPN zajema parcele ali dele parcel št.: 866/12, 866/1, 871/1, 871/2, 866/9, 866/5, 866/4, 866/7, 866/6, 866/3, 869/4, 869/7, 869/1, 869/2, 867/2 in 867/1, vse k.o. Koroška vrata. Območje obdelave meri 16 144 m<sup>2</sup>.



4. člen  
(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
- (2) Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanjsko gradnjo, zelene površine.

### III. UMETITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen  
(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Na območju OPPN je predvidena individualna in večstanovanjska gradnja.
- ~~(2) V območju 1 so načrtovane enostanovanjske vrstne stavbe in dvostanovanjske vrstne stavbe s podzemno garažo.~~
- (2) V območju 1 so načrtovane tri enostanovanjske stavbe in dva dvojčka v južnem delu ter dvostanovanjske vrstne stavbe, z možnostjo gradnje večstanovanjske stavbe, s skupno podzemno garažo v severnem delu. Južno od dovozne ceste A, se načrtujejo tri enostanovanjske stavbe (oznaka 5-7) in dva dvojčka (oznaka 1-4), na lastni parceli. V skrajnem južnem delu, se parceli št. 867/2 in 869/2 k.o. (658) Koroška vrata priključujeta kot gradbena parcela k obstoječi stanovanjski stavbi na parceli 868/1 k.o. (658) Koroška vrata, ki se nahaja izven območja OPPN. Na parcelah št. 867/2 in 869/2 je dopustna gradnja prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi na parceli 868/1.
- (3) V območju 2 sta načrtovana dva vila bloka s skupno podzemno garažo.

6. člen  
(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim za oskrbo lokalnega prebivalstva.
- (2) Vrste **dopustnih gradenj** oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
  - gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
  - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
  - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
  - rekonstrukcija objektov in naprav,
  - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
  - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
  - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
  - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste **dopustnih objektov**, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:  
Stanovanjske stavbe:
  - enostanovanjske
  - dvostanovanjske stavbe,
  - večstanovanjske stavbe.Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
  - garaže in pokrita parkirišča, kolesarnice,
  - objekti prometne infrastrukture,



- cevovodi, komunikacijska omrežja, elektroenergetski vodi.

Enostavni objekti:

- majhna stavba (nadstrešnica, zimski vrt, lopa, uta, senčnica, letna kuhinja, vetrolov...),
- pomožni objekti v javni rabi
- ograja do višine 1,6 m
- podporni zid,
- priključek na objekte GJI in daljinskega ogrevanja.

## 7. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

(1) Lega stavbe je določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo. Dimenzija in umestitev objekta v prostor ter velikost in zmogljivost objekta - tlorisni in višinski gabariti - so razvidni iz grafične priloge list 4.2 - Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji. Predvidi se energetska učinkovitost stavbe.

~~(2) Območje 1 je locirano na zahodnem delu in je namenjeno gradnji vrstnih stanovanjskih stavb.~~

(2) Območje 1 je locirano na zahodnem delu območja OPPN. Na severnem delu območja 1 se načrtuje gradnja vrstnih, dvostanovanjskih hiš ali večstanovanjske stavbe s skupno podzemno garažo, na južnem delu se načrtujeta dva dvojčka in tri enostanovanjske stavbe.

Južni del je namenjen vrstnim enostanovanjskim stavbam in sestoji iz dveh nizov;

— streha objekta je ravna ali dvokapna — v primeru dvokapnice mora biti sleme vzporedno s plastnicami, ravna streha se lahko izvede kot zelena streha ali pohodna,

— maksimalna etažnost objekta: P+1 ob višini etaže max.3,5m,

— maksimalna velikost levega niza je 12x48 m in desnega niza 12x32 m s toleranco + 1,0 m (objekti se lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij),

— fasada objekta je toplotno izolativna,

— parkiranje je pred objekti (možnost nadstrešnice), za obiskovalce pa na skupnem parkirišču ob dovozni cesti,

— oblikovanje vseh stavb mora biti enotno (oblika strehe, obdelava fasad, nadstrešnice).

(3) Ob dovozni cesti A, na zahodu, se načrtujeta dva dvojčka (oznaka objekta 1-4):

- streha objekta je ravna ali dvokapna, ravna streha se lahko izvede kot zelena streha ali pohodna,

- maksimalna etažnost objekta: K+P+1,

- parcele dvojčkov je možno združevati, v kolikor se pojavi želja po večji parceli, enostanovanjsko stavbo je možno graditi znotraj prikazanega tlorisa in gradbene meje,

- tlorisna velikost stavb je razvidna v kartografskem delu list št. 4.2,

- širitev ali povečanje tlorisa stavbe je možna znotraj gradbene meje,

- parkiranje je na lastniški parcel preko dovozne ceste A, kjer možna je postavitve nadstrešnice ali garaže.

(4) Južno od dovozne ceste A, se načrtujejo tri enostanovanjske stavbe (oznaka objektov 5-7):

- streha objekta je ravna ali dvokapna, ravna streha se lahko izvede kot zelena streha ali pohodna,

- maksimalna etažnost objekta: K+P+M ali K+P+1,

- tlorisna velikost stavb je razvidna v kartografskem delu list št. 4.2,

- širitev ali povečanje tlorisa stavbe je možna znotraj gradbene meje,

- parkiranje je na lastniški parceli ob stavbi, možna je postavitve nadstrešnice ali garaže, ki je lahko del stanovanjske stavbe.«

(5) Parceli št.867/2 in 869/2 obe k.o. (658) Koroška vrata, se priključujeta kot gradbena parcela k obstoječemu stanovanjskem objektu na parceli 868/1 k.o. (658) Koroška vrata, ki leži izven območja OPPN. Na njej je dopustna postavitve prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi.«



~~Severni del je namenjen vrstnim dvostanovanjskim hišam, ki so glede na konfiguracijo terena oblikovane kot kaskadne hiše:~~

(6) Severni del je namenjen stavbi, ki je glede na konfiguracijo terena oblikovana kaskadno:

- streha objekta je ravna ali v naklonu in se lahko izvede kot zelena streha ali pohodna

streha,

– maksimalna etažnost objekta: P+1 (spodnji niz) oz. 2+3 (zgornji niz) ob maksimalni višini etaže 3,5m,

– maksimalna velikost niza je 72 x 25 m s toleranco + 1,0 m (objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij);

- maksimalna etažnost objekta je K+P+3N, dopustna je gradnja nižje etažnosti,
- tlorisna velikost stavbe je razvidna v kartografskem delu list št. 4.2,
- fasada objekta je toplotno izolativna,
- parkiranje je v skupni podzemni garaži.

(7) Območje 2 je locirano na vzhodnem delu in je namenjeno gradnji dveh večstanovanjskih vila blokov:

- streha objekta je ravna, lahko se izvede kot zelena streha,
- maksimalna etažnost objekta K+P+2 +T ob standardni višini etaže max.3,5m, preseganje višine je dovoljeno za namestitvev klimatskih naprav in podobnih naprav,
- maksimalna velikost je 14 x 22 m s toleranco + 1,0 m tlorisna velikost stavb je razvidna v kartografskem delu list št. 4.2 (objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij),
- fasada objekta je toplotno izolativna, v svetlih pastelnih barvah z uporabo naravnih materialov,
- parkiranje je v skupni podzemni garaži.

(8) Pogoji za gradnjo enostavnih objektov:

Ograje in podporni zidovi se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Ostali enostavni objekti se lahko postavijo 0,5 m od sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi bližje.

(9) Območje se prometno navezuje na Koroško cesto, natančnejši dostop z vhodi do posameznih objektov se določi v projektni dokumentaciji.

#### 8.člen

(zunanja ureditev)

(1) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru zemljiških parcel in skupnih površin ob objektih, brežina ob reki Dravi se intenzivno ozeleni kot zelena povezovalna površina.

(2) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste. Ograje okrog stanovanjskih stavb so transparentne, lahko obsajene z zelenjem in do maksimalne višine 1,6 m. Ograje in podporni zidovi ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. S soglasjem lastnikov se lahko postavijo na mejo.

(3) Natančna ureditev in oprema odprtih površin se predvidi v projektni dokumentaciji. Velikost in oblika gradbene parcele je določena v grafični prilogi – list 5.1 – načrt parcelacije.

### IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

#### 9.člen

(prometno urejanje)

(1) Območje je umeščeno ob Koroški cesti in se nanjo prometno navezuje.



(2) Dostopna cesta A je skupne širine 6,0 m z enostranskim pločnikom širine 1,5 m v asfaltni protiprašni izvedbi z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda. Pločniki so višinsko ločeni od vozišča.

(3) Projektirani priključki morajo biti ustrezne širine in z zavijalnimi radiji, ki omogočajo uvoz komunalnim in intervencijskim vozilom.

(4) Parkiranje je zagotovljeno na lastnih zemljiščih znotraj posameznih območij. ~~Za vrstne enostanovanjske hiše se predvidi parkiranje pred objekti oz. ob skupni prometni površini, Za enostanovanjske stavbe se predvidi parkiranje na lastnem zemljišču po normativu 2 PM/stanovanjsko enoto, za dvojčke (oznaka objekta 1-4) se predvidi parkiranje severno do dovozne ceste A,~~ za dvostanovanjske vrstne hiše in vila bloke pa je parkiranje v podzemnih garažah. Minimalno število parkirnih mest je 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto + 10 % za obiskovalce.

(5) Kolesarji se vodijo po vozišču skupaj z ostalim motornim prometom. Peš promet se naveže na obstoječi pločnik ob Koroški cesti.

(6) Za peš dostop do severnega dela območja 1 (vhodi v dvostanovanjske vrstne hiše) se predvidi ureditev pešpoti širine 3,5 m, ki se uredi tako, da lahko služi tudi interventnim vozilom. ~~Od dovozne ceste A se predvidi peš dostop do pešpoti ob reki Dravi.~~

(7) Predlog prometne ureditve predvidene zazidave ne posega v obstoječo prometno ureditev Bezenškove ulice in se nanjo ne navezuje. Novo cesto »A« je potrebno uredite pred pričetkom del, dostop po Bezenškovi ulici ni dopusten.

(8) Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

(9) Natančna niveleta dovozne ceste se določi v projektni dokumentaciji.

(10) Kletna etaža se lahko odpira na eno stran objekta.

#### 10. člen

(splošni pogoji za komunalno urejanje)

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

#### 11. člen

(vodovod)

(1) Predvidena zazidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje na Koroški cesti in Bezenškovi ulici.

(2) Zgraditi je potrebno navezovalno krožno vodovodno omrežje ustreznega profila v dovozni cesti A, z navezavo na vodovod na Bezenškovi ulici in Koroški cesti.

(3) Posamezni objekti oziroma zazidalna območja se priključijo na novo omrežje v skladu s pogoji upravljavca.

#### 12. člen

(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)

(1) Obravnavano območje se nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO II. Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati vse ukrepe in določbe uredbe ter izvesti vse ukrepe za varovanje vodnega režima v skladu z izdelano analizo tveganja.

(2) Preko območja poteka obstoječa kanalizacija-tlačni vod, od obstoječe prečrpalne postaje do kanalizacijskega kolektorja v Koroški cesti. Obstoječi vod je potrebno ustrezno zaščititi, po potrebi prestaviti oziroma uskladiti niveletni potek s predvideno zazidavo v skladu s pogoji upravljavca.

(3) Za odvod vseh odpadnih vod iz območja se predvidi izgradnja vodotesnega, ločenega kanalizacijskega sistema v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja odvajanje in čiščenje padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

~~(4) Za odvod komunalnih odpadnih vod se zgradi gravitacijski kanal, ki poteka v dovozni cesti A. Na koncu kanala se v skladu s pogoji upravljavca zgradi črpališče, ki bo preko tlačnega voda~~



~~prečrpavalo odpadne vode v obstoječo kanalizacijo v Koroški cesti. Črpališče se locira izven ceste, v zelenici. Izvede se tipsko predfabricirano črpališče.~~

(4) Padavinske vode iz parkirišč, utrjenih površin in streh se odvaja preko peskolovov in lovilcev olj v lokalne zadrževalnike in ponikovalnice, ki se locirajo izven vplivnega območja objektov. Padavinske vode iz ceste A in parkirišč ob cesti A se preko koalescentnega lovilca olj ustrezne kapacitete, ki ustreza standardu SIS EN 858-2, odvajajo v reko Dravo.

(5) Padavinske vode iz dovoznih cest, parkirišč, utrjenih površin in padavinske vode iz streh, se zbirajo in odvajajo z ločeno kanalizacijo. Priključki se izvedejo preko požiralnikov in peskolovov. Pred izpustom v reko Dravo, se vode očistijo v koalescentnem lovilcu olja, ustrezne kapacitete, ki ustreza standardu SIS EN 858-2.

(6) Izpust v Dravo se izvede z izpustno glavo, tako da se brežine zavarujejo z lomljencem, izpustna glava se izvede v naklonu brežine, na izpustno cev se montira povratna loputa.

(7) Površine podzemnih garaž se odvodnjava s prečnim in vzdolžnim naklonom. Odpadne vode se zbirajo preko sistema požiralnikov in lovilca olj v meteorno kanalizacijo.

#### 13. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Za napajanje predvidenih objektov je potrebno zgraditi nov nizkonapetnosti razvod od TP Koroška cesta-Florina. Nizkonapetostni razvod se predvidi ob zahodni strani Koroške ceste oziroma v sodelovanju z upravljavcem.

(2) Priključki do posameznih objektov oziroma sklopov objektov se izvedejo v skladu s pogoji upravljavca in izdelano projektno dokumentacijo.

(3) Ob dovozni cesti A se predvidi ureditev javne razsvetljave, skladno z zahtevami Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja in tipizacijo javne razsvetljave na območju MO Maribor.

#### 14. člen (TK omrežje)

Predvidena zazidava se priključi na obstoječe omrežje v Koroški cesti in Bezenškovi ulici. Pri izgradnji ceste A se predvidi položitev ustrezne cevne kanalizacije in priključkov do posameznih objektov.

#### 15. člen (plin)

Na območju je zgrajeno plinovodno omrežje. Do individualnih objektov se zgradi ustrezen distribucijski plinovod in hišni priključki z navezavo na obstoječi plinovod v Bezenškovi ulici pod pogoji upravljavca.

#### 16. člen (ogrevanje)

Za večstanovanjske in poslovne objekte se predvidi ogrevanje preko sistema daljinskega ogrevanja Mestne občine Maribor, za individualne objekte pa je možna izvedba ogrevanja preko sistema daljinskega ogrevanja Mestne občine Maribor, omrežja zemeljskega plina ali ostalih načinov ogrevanja v skladu z veljavno zakonodajo.

Pri izbiri Sistema ogrevanja in pripravi tople vode se daje prednost napravam na obnovljive vire.

Ogrevanje objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo (toplotno črpalko zemlja-voda), kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, na VVO II ni dovoljeno.



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

### 17. člen (varstvo pred hrupom)

Skladno z veljavno zakonodajo se obravnavano območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.

### 18. člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

(2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Med gradnjo je potrebno:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašna zaščita vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

(4) Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimne in bilance zelenih površin.

### 19. člen (zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

(1) Območje OPPN leži v vodovarstvenem območju z oznako VVO 2 zavarovanega vodovarstvenega območja. (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja. V skladu z določili citirane uredbe je za predmetni poseg izdelana revidirana Analiza tveganja. Na podlagi Analize tveganja je potrebno zagotoviti naslednje ukrepe:

- Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati naslednje:
- Vse odpadne komunalne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter ločeno za odpadne komunalne in padavinske vode.
- Fekalne odpadne vode se vodijo ločeno, do predvidenega črpališča od koder se prečrpavajo v obstoječ kanalizacijski sistem v Koroški cesti
- ~~Padavinske vode iz streh, cest in manipulativnih površin se vodijo ločeno preko peskolovov v reko Dravo. Pred izpustom v reko se celoten izpust očisti na standardiziranem koalescentnem lovilcu olj ustreznih kapacitet.~~
- Padavinske vode iz parkirišč, utrjenih površin in streh se odvaja preko peskolovov in lovilcev olj v lokalne zadrževalnike in ponikovalnice, ki se locirajo izven vplivnega območja objektov. Padavinske vode iz ceste A in parkirišč ob cesti A se preko koalescentnega lovilca olj ustreznih kapacitet, ki ustreza standardu SIS EN 858-2, odvajajo v reko Dravo.
- Gradbišče mora biti urejeno in zavarovano v skladu z veljavno zakonodajo. Vsi gradbeni stroji in vozila morajo biti tehnično brezhibna, parkirajo lahko na ustrezno zavarovani in opremljeni lokaciji. Na gradbišču mora biti poskrbljeno za ustrezno zaščito in intervencijo v slučaju izliva nevarnih snovi.
- Izkopi ne smejo posegati v območje nihanja podtalnice in sicer max. do višine 2.0 m nad najvišjo koto (ocenjeno 256.00)



- Investitor si mora po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.
- ~~(2) Ob upoštevanju vseh navedenih ukrepov je tveganje za onesnaženje vodnega vira sprejemljivo.~~
- (2) Seznam omilitvenih ukrepov:
  - ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa vsaj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode, pri čemer je potrebno upoštevati izračunan dvig gladine podzemne vode zaradi samega ponikanja;
  - ponikanje padavinskih voda ni dopustno brez predhodno izvedenih ustreznih hidrogeoloških preiskav o legi lapornate podlage, gladini, kakovosti podzemne vode in ponikovalni sposobnosti prodnega zasipa;
  - sistem odvodnje in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti redno vzdrževan in vsaj enkrat letno pregledan s strani pooblaščenega osebe za tehnični pregled tovrstnih sistemov. Upravljevalnik mora ob okvari lovilca ali ob stanju v usedalnikih teh naprav, ki lahko povzročijo čezmerno onesnaženost padavinske odpadne vode na iztoku, sam takoj začeti z izvajanjem ukrepov za odpravo okvare in zmanjšanje čezmernega onesnaževanja. Upravljevalnik mora inšpektorju, pristojnemu za varstvo okolja, prijaviti vsak izpad lovilca olj, ki povzročijo čezmerno onesnaženost padavinske odpadne vode na iztoku. Upravljevalnik mora zagotavljati meritve onesnaženosti padavinske odpadne vode iz lovilcev olj na iztoku v obsegu, kot velja za odvajanje očiščenih meteoritnih voda iz javnih cest v Prilogi 2 in 3 k Uredbi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (UL RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2)
  - Uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo, ni dovoljena. Pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. «

#### 20. člen (odpadki)

- ~~(1) Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.~~
- ~~(2) Na območju se predvidijo ekološki otoki za zbiranje odpadkov, katerih lokacije so prikazane v grafičnih prilogah.~~
- (1) Odvoz in zbiranje odpadkov se uredi v skladu z določili veljavnega občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v MO Maribor.
- (2) Pri objektih se za zbiranje in prevzem odpadkov določi zbirno in prevzemno mesto, v skladu s pogoji koncesionarja za odvoz odpadkov.

#### 21. člen (varstvo naravne dediščine)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

#### 22. člen (varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.
- (2) V kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
- (3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje



nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

## VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM

### 23. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN, kjer je predvidena zazidava, se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo. Del območja, ki je opredeljeno kot zelene površine je poplavljen pri pretoku reke Drave Q1000. V tem delu niso dopustni gradnje objektov, ograj ali drugih ovir.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju:

- nadzora tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzora nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzora nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
- nadzora nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

(4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

(5) Temeljenje objektov se izvede v skladu z geotehničnim mnenjem. Pri gradnji je potreben stalen nadzor geomehanika.

### 24. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.

~~(2) Načrtovane stavbe se uvrščajo med požarno zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta Zasnova požarne varnosti, ki na kratek in pregleden način določa potrebne ukrepe, povezane::~~

- ~~— s širjenjem požara na sosednje objekte,~~
- ~~— z nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah,~~
- ~~— z evakuacijskimi potmi in sistemi za javljanje in alarmiranje,~~
- ~~— z napravami za gašenje in dostopom gasilcev.~~

~~(3) Študija oziroma zasnova požarne varnosti sta sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine študije požarne varnosti oziroma zasnove požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta.~~

(2) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.



(3) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da:

- je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

(4) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljevec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

(5) Za OPPN bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

(6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije

## VII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA IN OBVEZNOSTI OB IZVAJANJU OPPN

### 25. člen (faznost)

OPPN se lahko izvaja v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

### 26. člen (tlorisno odstopanja novogradenj)

Tlorisno odstopanje od določene velikosti novogradenj je +1,0 m (objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij) kar velja za vrstne dvostanovanjske stavbe in večstanovanjske stavbe. Za enostanovanjske stavbe in dvojčke so možna odstopanja znotraj gradbene meje, ob upoštevanju določil 7. člena, možna je tudi drugačna oblika tlorisa.

### 27. člen (odstopanja glede infrastrukturnih ureditev)

Na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetske opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.

### 28. člen (obveznosti investitorjev)

(1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

(2) Investitor je dolžan na lastne stroške zgraditi manjkajočo komunalno in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.



29. člen  
(obveznosti izvajalcev)

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala.
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

## VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

30. člen  
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 3. člena tega odloka prenehata veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 1/14-UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr) in 1/18) in Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 26/98, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl. In 16/14 (popr.).

31. člen  
(vpogled OPPN)

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

32. člen  
(začetek veljavnosti)

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

dr. Andrej Fištravec, župan MOM

Številka: 35005 – 17/2017 0301 04  
Maribor, 7. marec 2018



Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v Mestni občini Maribor ima naslednjo končno določbo:

## KONČNA DOLOČBA

### 12. člen

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

Številka: 3503-5/2023

Maribor, dne.....

