



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: 3503-10/2024-46
Datum: 23.05.2025

GMS - 594

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 26. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja ob Ulici heroja Nandeta

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: MAJA REICHENBERG HERIČKO, vodja sektorja
predstavniki načrtovalca ZUM d.o.o

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja ob Ulici heroja Nandeta - v prvi obravnavi

Aleksander Saša Arsenovič
Župan





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

Številka: 3503-10/2024-46

Datum: 23.05.2025

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 26. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja ob Ulici heroja Nandeta
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Obrazložitev Dopolnjeni osnutek predmetnega OPPN Okoljsko poročilo Elaborat ekonomike

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, univ. dipl. prost. plan., Podsekretarka	SUP	26.05.2025	V. Bauman
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. arh., vodja sektorja Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	SUP UKPP	27.5.2025 30.5.2025	M. Reichenberg A. Mlaker
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	26.5.2025	L. Krebl
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Gregor Reichenberg	Kabinet župana	30.5.2025	G. Reichenberg
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	26.5.2025	R. Klančnik



Na podlagi 129. člena v povezavi s 121. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 - odl.US) 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 občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja ob Ulici heroja Nandeta

I. Splošne določbe

1. člen (vsebina)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja ob Ulici heroja Nandeta v Mestni občini Maribor, v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. (št. naloge 23027) in s katerim se načrtuje gradnja večnadstropne stavbe s podzemno garažo in pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami. Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 4502.

2. člen (vsebina odloka)

- (1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja ob Ulici heroja Nandeta v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: odlok) določa območje, pogoje za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, parcelacijo, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.
- (2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled v prostorih Mestne občine Maribor, na Uradu za komunalo, promet in prostor, Sektorju za urejanje prostora, v Mestni četrti Tezno in na spletni strani www.maribor.si.

II. Območje OPPN

3. člen (območje OPPN)

- (1) Območje obravnave omejuje Prekmurska ulica na jugozahodu in Ulica heroja Nandeta na jugovzhodu.
- (2) Velikost območja OPPN je približno 0,6 ha.
- (3) Območje OPPN v skladu z geodetskim načrtom obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami: 235, 237/1, 239/1 in 240, vse k.o. Tezno (680).
- (4) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.

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

- (1) Območje je namenjeno stanovanjskim in spremljajočim dejavnostim. V območje je kot spremljajoče dejavnosti dopustno umeščati dejavnosti zdravstva, socialnega varstva, trgovske, poslovne, storitvene,



turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja (npr. varovana stanovanja), razen dejavnosti predšolske vzgoje.

- (2) Na območju so dopustne vse vrste gradenj (novogradnja, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in sprememba namembnosti) stavb in gradbeno inženirskih objektov.
- (3) Vrste dopustnih objektov so večstanovanjske stavbe ter pomožni in gradbeno inženirski objekti, v skladu z določili tega odloka.

III. Pogoji za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

5. člen (novogradnje)

Med Ulico heroja Nandeta in Prekmursko ulico se zgradi večstanovanjska stavba s podzemno garažo, pripadajočimi pomožnimi objekti in gradbeno inženirskimi objekti.

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

- (1) Horizontalni gabariti in lega objektov in ureditev so razvidni iz grafičnega dela na kartah št. 4/1 »Ureditvena situacija« in št. 4/2 »Urbanistični pogoji«, vertikalni gabariti pa iz karte št. 4/3 »Karakteristični prerezi«.
- (2) Pomen regulacijskih elementov iz karte št. 4/2 »Urbanistični pogoji«:
 - *gradbena meja* je linija, ki jo nadzemni del predvidene stavbe ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjen v notranjost;
 - *etažnost* je število etaž nad nivojem terena;
 - *otroško igrišče* je površina, na kateri se uredijo igrišča za igro manjših in večjih otrok;
 - *pročelje* je glavna oblikovana fasada na stavbi;
 - *terasna etaža (T)* je etaža nad zadnjo polno etažo. Bruto tlorisna površina terasne etaže ne sme presegati 70 % bruto tlorisne površine predhodne etaže.
- (3) Nadzemni del večstanovanjske stavbe:
 - zgrajena se dva nadzemna dela večstanovanjske stavbe, sestavljena iz treh lamel, postavljenih nad podzemno garažo;
 - etažnost nad nivojem terena: največ P+3+T;
 - tlorisni gabarit lamel: 53,0 m x 16,0 m, 52,0 m x 18,0 m in 38,0 m x 16,0 m, velikost posamezne lamele je razvidna iz grafičnega dela;
 - fasade: pročelje stavbe je urejeno proti obodnim ulicam. Fasada se izvede v svetlejših, nevpadljivih, nenasičenih in umirjenih pastelnih barvah ali barvah toplih zemeljskih tonov. Barvni poudarki v obliki grafičnih ornamentov (npr. črte, poslikav, kontrastov ipd. niso dopustni. Dopustna je kombinacija fasade z lokalno značilnimi naravnimi materiali. V primeru uporabe lesa je le-ta v naravni barvi. Bleščeči fasadni materiali niso dopustni.
 - streha: ravna, lahko se izvede kot delno ali v celoti pokrita z rastlinjem in prstjo (zelena streha ali tehnološka zelena streha).
 - nameščanje reklamnih panojev, svetlobnih reklamnih napisov, poslovnih tabel ipd. na fasade in streho stavbe ni dopustno, razen usmerjevalnih in označevalnih tabel poslovnih dejavnosti ob vhodu v poslovni prostor. V primeru namestitve fotonapetostnih celic, se le-te prekrije z antirefleksno plastjo;
 - pritličje: lahko se nameni spremljajočim dejavnostim.
- (4) Podzemni del stavbe ima eno etažo, v kateri je podzemna garaža in drugi funkcionalni prostori stavbe. Tlorisni gabarit kletne etaže je omejen z gradbeno mejo. Uvoz/izvod v podzemno garažo je urejen v severozahodnem vogalu območja.
- (5) Dopustna je gradnja pomožnih objektov (nadstrešnica nad parkirnimi mesti za kolesa, nad zbirnim mestom za zbiranje odpadkov, vetrolovi, zbiralnik za vodo, urbana oprema, priključki na gospodarsko javno infrastrukturo idr.).



- (6) Na gradbeni parceli ni dovoljeno graditi ograj.

7. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

- (1) Povsod tam, kjer niso načrtovani objekti, utrjena cestišča, peš poti in ploščadi, se uredijo zelene površine kot hortikulturno urejene zelenice s tlakovanimi potmi.
- (2) Na ploščadi se uredita dve ali več otroških igrišč, opremljenih za starostno skupino do 6 let. Uredi se igrala in klopi za sedenje starejših, ki spremljajo otroško igro. Treba je zagotoviti 6 m² otroških igrišč na stanovanje.
- (3) Minimalni delež zelenih površin, kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neutrjene površine na raščenem terenu, znaša 20 % gradbene parcele. Pohodne poti morajo biti urejene tako, da omogočajo hitro ponikanje vode.
- (4) Po obodu območja se zasadijo drevesa. Ob severozahodnem robu se zasadi 1 drevo na 4 parkirna mesta. Drevesa se porazdelijo čim bolj enakomerno. Primerno se zasadi tudi otroška igrišča in prostore za posedanje. Drevesa se zasadijo v skladu z veljavno strategijo in akcijskim načrtom za blaženje in preprečevanje negativnih posledic vročinskih valov v MOM in z ostalimi veljavnimi predpisi za sajenje dreves. Za zasaditev se uporabijo avtohtone drevesne in grmovne vrste, drevesa ob obodnih ulicah naj bodo vsaj srednje visoke rasti.

IV. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

8. člen

(skupne določbe)

- (1) Za načrtovano prometno, energetska in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja elektronskih komunikacij se naroči projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom, ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva. Upošteva se predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni horizontalni odmik je 0,5 m in minimalni vertikalni odmik je 3,0 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.
- (2) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti 5/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«. Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden v kartografskem delu karta 5/2 »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«.

9. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Ob jugovzhodni strani območja se ob severozahodnem robu zbirne mestne ceste LZ 243881 (Tezenska ulica od Dupleške do Ulice heroja Nandeta) dogradi pločnik do minimalne širine 2,0 m ter uredijo stopnice in klančina za osebe z omejenimi gibalnimi sposobnostmi in kolesarje do osrednjega dela ploščadi. Ob klančini in stopnicah se po potrebi uredijo oporni/podporni zidovi.
- (2) Na pripadajoči gradbeni parceli je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti parkirna mesta za osebna motorna vozila in parkirna mesta za kolesa. Zagotovi se minimalno 1,5 parkirno mesto na stanovanje + 10% za obiskovalce. Za morebitne druge dejavnosti v pritličju se število parkirnih mest zagotovi na podlagi normativov podanih v odloku o občinskem prostorskem načrtu. Parkiranje se uredi v podzemni garaži z dovozom z večnamenske prometne osi ob severozahodnem robu območja. Na prostem se ob jugovzhodnem robu večnamenske prometne osi uredijo parkirna mesta za obiskovalce. Na urejenih parkirnih površinah se uredi ustrezno število parkirnih mest, namenjenih vozilom oseb z invalidskimi vozički in namesti potrebno število polnilnih mest za električna



vozila. Za določitev števila PM za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

- (3) Ob stavbi se ob vseh vhodih uredijo odstavna mesta za kolesa, v stavbi pa tudi kolesarnice. In sicer je normativ 2 PMk/stanovanjsko enoto + 1PMk/5 stanovanjskih enot za obiskovalce.
- (4) PM je treba načrtovati v skladu z veljavnimi predpisi o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah.
- (5) Pešci in kolesarji uporabljajo vse javne površine v območju.

10. člen *(vodovodno omrežje)*

- (1) Zgradi se nove priključne vodovodne cevovode v krožni navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki se nahaja v Ulici heroja Nandeta, Prekmurski in Nikovi ulici. Upošteva se že projektiran nov vodovod DN 100 za zdravstveno postajo Tezno.
- (2) Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno s tem pravilnikom se zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Vgradi se ustrezno število požarnih hidrantov.

11. člen *(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)*

- (1) Izvede se ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod.
- (2) Območje se s kanalizacijskim vodom za odvajanje komunalnih odpadnih vod naveže na mešani vod javne kanalizacije s končno dispozicijo odpadnih vod na CČN Maribor. Priključek se izvede preko dveh vej, in sicer na kolektorski jašek št. 6051 in jašek v Prekmurski lici št. 6159. Kanalizacija se izvede vodotesno, po končani gradnji se pridobi atest o vodotesnosti.
- (3) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin (zatravitvev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki in drugi ukrepi).
- (4) Padavinske vode s streh in morebitnih nadstrešnic ter vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v ponikovalnice, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, oz. na mestih z najmanjšimi vplivi na predvidene nove gradnje ter območja v vplivni okolici.
- (5) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z večjih utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.
- (6) Tla v podzemni garaži naj bodo brez talnih izpustov, v primeru le teh, se izvede odvodnja odpadnih voda po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v predvideno kanalizacijo za padavinske odpadne vode.
- (7) V primeru izvedbe tehnološke zelene strehe se padavinske vode lahko zbirajo v sklopu stavbe ali ločeno ob stavbi na gradbeni parceli in se namenijo za ponovno uporabo.
- (8) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na emisije snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

12. člen *(elektroenergetska infrastruktura)*

- (1) Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezni nizkonapetostni izvod iz obstoječe transformatorske postaje TP 10(20)/0,4 kV PREKMURSKA ULICA ZD (t-620) severovzhodno od območja do predvidene nove stavbe.



- (2) Pod pogoji upravljavca se lahko zgradi ustrezno javno razsvetljavo. Napajanje predvidene javne razsvetljave se načrtuje iz iste transformatorske postaje.

*13. člen
(omrežje elektronskih komunikacij)*

Predvideno stavbo se lahko, pod pogoji upravljavca, naveže na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij v Ulici heroja Nandeta in Prekmurski ulici.

*14. člen
(plinovod)*

Za potrebe plinifikacije območja se lahko, pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja, zgradi ustrezno dimenzioniran razvod distribucijskega plinovoda s priključnim vodom za predvideno stavbo, na obstoječi plinsko distribucijski plinovod, ki poteka po Ulici heroja Nandeta in Prekmurski ulici.

*15. člen
(ogrevanje in hlajenje)*

V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje in hlajenje le z ekološko sprejemljivimi gorivi.

V. Merila in pogoji za parcelacijo

*16. člen
(parcelacija)*

- (1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je prikazan na karti 7 »Načrt parcelacije«.
- (2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo njihov prikaz v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.

VI. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

*17. člen
(varstvo kulturne dediščine)*

- (1) Zaradi varstva arheoloških ostalin je 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. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline 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. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.



VII. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave in varovanje zdravja ljudi

18. člen

(varstvo zunanjega zraka)

Preprečuje se prašenje z odlagališč materiala in gradbišč in nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi. Dovozne gradbene poti morajo biti utrjene in redno čiščene. V času gradnje je treba upoštevati predpise, ki določajo emisijske norme pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih. V času izkopa zemljine in ostalih gradbenih del je treba ob neugodnih vremenskih razmerah (suho in vetrovno vreme) površine vlažiti ali drugače preprečiti emitiranje prašnih delcev v ozračje.

19. člen

(varstvo tal)

Med gradnjo se:

- temeljenje se zagotovi v skladu z izsledki geološko geomehanskega poročila, ki se izdelava v nadaljnjih fazah projektiranja pred izdajo gradbenega dovoljenja;
- pri izvajanju zemeljskih del zagotovi geomehanski nadzor;
- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal;
- pri izkopu loči zgornji rodovitni (humusni) sloj prsti od spodnjih slojev. Rodovitni sloj prsti se uporabi za urejanje zelenice;
- viške materiala od izkopa gradbenih jam se odpelje na urejena odlagališča;
- začasne prometne in gradbene površine (skladišča gradbenih materialov, lokacije za parkiranje gradbene mehanizacije) prednostno uporablja obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine, ki se določijo pred začetkom izvajanja del;
- posebno pozornost posveti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru se onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preišče skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja se določi tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo);
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporablja le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa tehnično brezhibni gradbene stroji in ostala mehanizacija.

20. člen

(ravnanje z odpadki)

Za zbiranje odpadkov se uredi zbirno mesto v južnem delu območja. Po potrebi se lahko uredi tudi več zbirnih mest. Zbirna mesta na prostem se nadkrije z nadstreški ustrezne dimenzije. Lahko se vgradijo tudi podzemni ali pol-podzemni sistemi. Do zbirnih mest se zagotovi dovoz za merodajna smetarska vozila.

21. člen

(varstvo voda)

- (1) Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:
 - padavinske vode z utrjenih površin in parkirišč;
 - odpadne vode iz podzemne garaže in
 - komunalne odpadne vode.
- (2) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:
 - upošteva se vsa določila 11. člena tega odloka;
 - pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
 - odpadne in izcedne vode, ki nastajajo 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 je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z 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 izvaja izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
- v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke;
- v primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

*22. člen
(varstvo pred hrupom)*

- (1) Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. 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.
- (2) Delovni stroji morajo biti v času, ko niso v uporabi, izključeni. Stanovalce v bližini posega je treba o času in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del pravočasno in na primeren način obvestiti. V fazi obratovanja gradbišča je treba vzdrževati cestne površine v dobrem stanju, tako da morebitne poškodbe cestišča ne povzročijo dodatnega hrupa in vibracij zaradi prometa.
- (3) Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.

*23. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)*

- (1) Gradbišča je treba organizirati tako, da bo čas izvajanja del čim krajši. Čas gradnje in prevoza materiala potrebnega za izgradnjo se omeji na čas med 7. in 20. uro, razen v izjemnih situacijah.
- (2) Fasad objektov in parkirišč se ne osvetljuje. Za umetno osvetljevanje se uporabi minimalno potrebno število svetil, ki iz varnostnih razlogov še zagotavljajo zadostno osvetljenost površin. Zunanja in javna razsvetljava se izvedeta s svetili, ki so skladna z veljavnimi predpisi (svetilke, ki svetijo le pod vodoravnico, izklapljanje, varovanje bivalnih prostorov stanovanjskih objektov).

*24. člen
(varstvo človekovega zdravja)*

Upoštevajo se vsi pogoji iz poglavja VII. tega odloka.

VIII. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

*25. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)*

- (1) Obravnavano območje spada v območje, kjer projektni pospešek tal znaša 0,10 g, zato se temu primerno predvidi način gradnje.
- (2) V stavbi je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje stavbe na njo.

- (3) 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.
- (4) Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoji za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant;
 - zadostno količino vode v hidrantsnem omrežju za gašenje požarov;
 - dovozne poti za gasilsko intervencijo. Projektirajo in izvedejo se tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN in
 - potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.
- (5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko 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.

IX. Etapnost

26. člen (etapnost)

Dopustna je etapna gradnja. Vsaka etapa mora biti funkcionalna celota (gradbena parcela, zelene površine, otroško igrišče, parkirna mesta, dostopi ...). Ustreznost etape se preveri v projektu DGD.

X. Dopustna odstopanja

27. člen (dopustna odstopanja glede objektov)

- (1) Znotraj gradbene meje se lahko tlorisni gabarit premakne, preoblikuje ali zmanjša. V dopustni tlorisni gabarit ni všteta kletna etaža. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.
- (2) Tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.
- (3) Nad zadnjo etažo se lahko gradijo dvigalni jaški in atike ter postavljajo strelovodi, klimatske naprave, toplotne črpalke, zračniki ipd. Po potrebi se lahko zgradi dodatna kletna etaža.

28. člen (dopustna odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

- (1) Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij), določenih s tem OPPN, 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.



- (2) Tehnični elementi za zakoličenje novih parcelnih mej se v skladu z navedenimi odstopanji v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.
- (3) Pri vseh 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.

XI. Obveznosti investitorjev in izvajalcev

29. člen

(organizacija gradbišča in delovišča)

- (1) Območje gradbišča in delovišča je celotno območje tega OPPN.
- (2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo.
- (3) Gradbišče in način dela je treba organizirati tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal. Pri odrikih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in začasno skladišči na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin, višek pa se ločeno odda.
- (4) Brežine gradbenih jam se izvaja v naklonih do 40° ali manjših ob ustrezni protierozijski zaščiti brežin s prekritjem z gradbeno folijo ali s cementnim obrizgom, razen brežin proti obodnim cestam, kjer se po potrebi izvede podpiranje brežin izkopov. Način zavarovanja brežin se določi v projektni dokumentaciji.
- (5) Transport materiala do območja poteka po obstoječih občinskih cestah.
- (6) Na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi ločeno zbiranje in odstranjevanje odpadkov v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo.
- (7) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno odloženih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.

30. člen

(dodatne obveznosti)

Poleg obveznosti navedenih v predhodnih členih tega odloka, so dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev naslednje:

- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih in energetskih objektov ter objektov elektronskih komunikacij ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove;
- izven območja OPPN se uredijo vse za obratovanje stavbe potrebne prometne ureditve v skladu z usklajenimi rešitvami;
- izven območja OPPN se lahko zgradijo navezovalni vodovodi do obstoječega oz. načrtovanega vodovodnega omrežja ob območju;
- izven območja OPPN se zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječih vodov javne kanalizacije južno in vzhodno od območja;
- izven območja OPPN se lahko zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij ob južnem robu območja;
- izven območja OPPN se lahko zgradi plinovod do priključka na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje ob območju;
- izven območja OPPN se za elektroenergetsko napajanje stavbe in javne razsvetljave zgradi ustrezni nizkonapetostni izvod iz obstoječe transformatorske postaje severovzhodno od območja;
- električne instalacije v novih objektih morajo izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števcov in morajo biti pod ključem systemskega operaterja distribucijskega omrežja;



- vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi;
- v fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo;
- o vseh motnjah, do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni in energetski oskrbi ter zagotavljanju elektronskih komunikacij, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike;
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb;
- objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po končani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati;
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne negativne posledice in poravnati vso nastalo škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

XII. Končne določbe

31. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 3. člena tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno (MUV, št. 11/22).

32. člen (hramba in vpogled)

OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – na Sektorju za urejanje prostora, na Mestni četrti Tezno in na spletni strani www.prostor.maribor.si.

33. člen (uveljavitev)

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



Obrazložitev

Mestna občina Maribor je s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja ob Ulici heroja Nandeta v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 15/24) pričela postopek priprave OPPN, s katerim se bodo podrobneje načrtovale prostorske ureditve na območju urejanja, ki se nahaja med Ulico heroja Nandeta in Prekmursko ulico, vzhodno od osnovne šole Martina Konšaka Maribor. Območje urejanja obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št. 235, 237/1, 239/1 in 240, vse k.o. Tezno (680). Velikost območja je 0,6 ha. Območje je v naravi nepozidano in degradirano.

S predmetnim OPPN se načrtuje umestitev večnadstropne večstanovanjske stavbe. Nadzemni del stavbe je sestavljen iz treh lamel. Nadzemne lamele so razporejene po obodu območja, tako da na sredini tvorijo miren poljavni prostor, kamor se umeščajo zelene površine z otroškimi igrišči.

Severozahodna lamela je vzporedna z večnamensko prometno osjo in skupaj s severovzhodno lamelo, ki je nanjo pravokotna, tvori severozahodni nadzemni del stavbe s tlorisnim gabaritov v obliki črke L. Ob jugovzhodnem robu območja se vzporedno z Ulico heroja Nandeta umešča tretja lamela.

Lamele so maksimalne etažnosti nad nivojem teren do P+3+T. Terasna etaža (T) je etaža nad zadnjo polno etažo, in katere bruto tlorisna površina ne sme presegati 70 % bruto tlorisne površine predhodne etaže. Streha stavbe je ravna.

V stavbi bo približno 100 stanovanj, natančno število stanovanj se bo določilo v projektni dokumentaciji. Pritlični del večstanovanjske stavbe se bo lahko namenil spremljajočim dejavnostim.

Parkirna mesta so umaknjena v podzemno garažo, ki ima dostop preko večnamenske prometne osi na zahodni strani območja. Del parkirnih mest (za obiskovalce) je urejen na zunanjih površinah, ob vzdolžni peš-povezavi do Stražunskega gozda.

Preko ploščadi potekata dve komunikaciji osi – peš povezavi širšega območja.

V smeri jugozahod-severovzhod se vzdolž severozahodnega roba območja ohranja načrtovana promenada, ki omogoči dostop do Stražunskega gozda iz smeri Prekmurske ulice. V smeri jugovzhod -severozahod se vzpostavi nova prečna peš-povezava, ki bo omogočila neposredno povezavo med pozidavo jugovzhodno od območja ter šolo oz. z načrtovanimi objekti zdravstvene postaje Tezno in objekta urbanega centra Tezno.

Obod območja in prostorske ureditve se zasadi z drevorednim drevjem.

Zgradi se vsa potrebna komunalna in energetska infrastruktura ter omrežje elektronskih komunikacij in uredijo načrtovane zelene površine in pešpoti.

Prostorski akt s prilogami bo javno razgrnjen v času od 28. maja do 01. julija 2025 na internetni spletni strani <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/> in analogno v prostorih Mestne četrti Tezno, Panonska 12, Maribor, ter v prostorih Sektorja za urejanje prostora, II etaža, Grajska ulica 7, Maribor. Dodatne informacije o razgrnjenem gradivu lahko zainteresirani dobijo v času uradnih ur v prostorih javnih razgrnitev.

Pripravila:
Vesna BAUMAN
Podsekretarka



MAJA REICHENBERG HERIČKO
Vodja sektorja



Občinski podrobni prostorski načrt za del območja ob Ulici heroja Nandeta

Ureditvena situacija

Legenda:

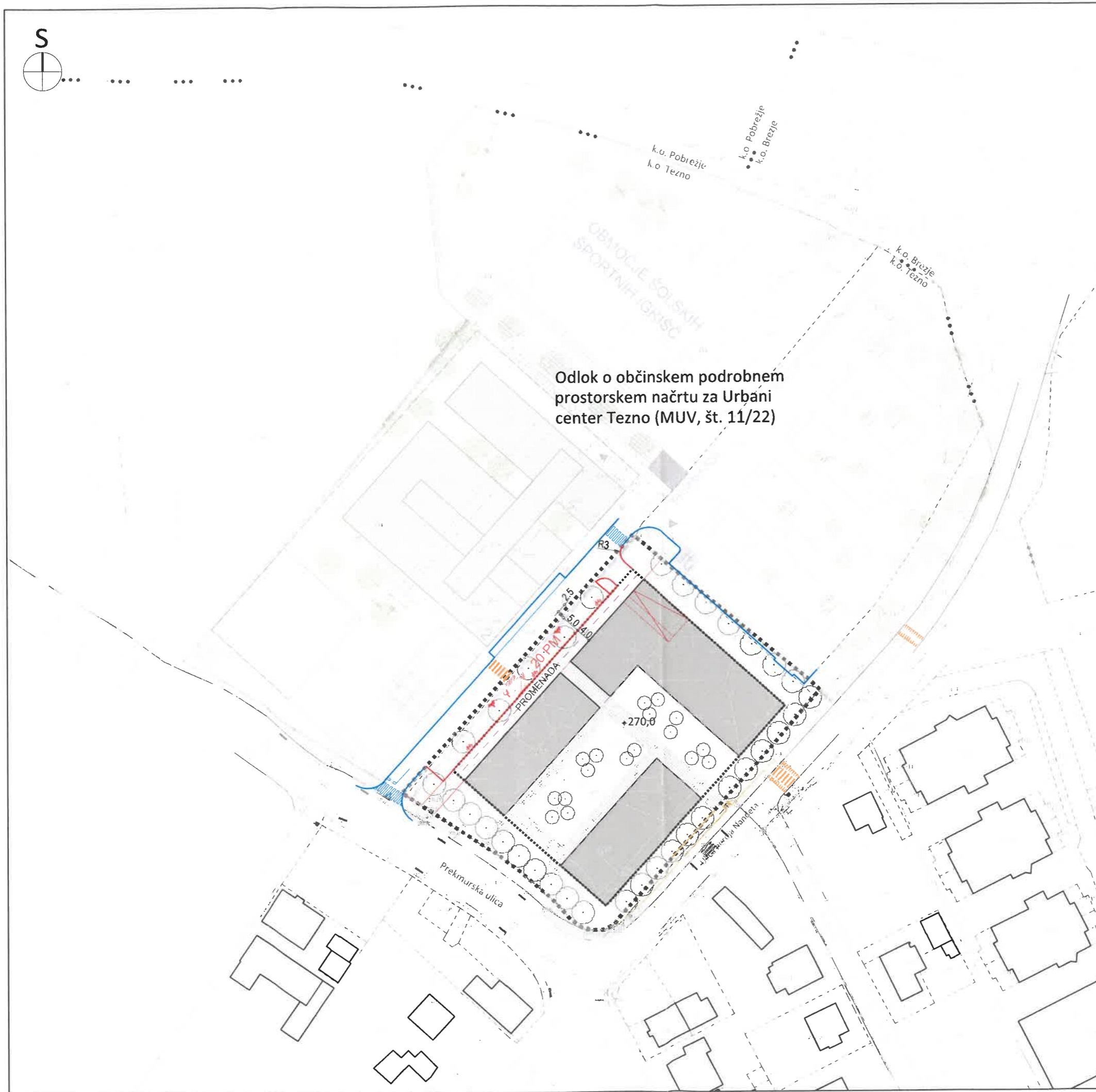
- meja območja
- obstoječa stavba
- večstanovanjska stavba - nivo pritličja
- podzemni del stavbe
- obod stavbe v nadstropjih
- zelene površine
- O.I. otroško igrišče
- drevo
- tlakovane površine
- prometna ureditev



Merilo: 1 : 1.000
Geod. načrt: Geo0120 – Gp1/25 (GEO SISTEMI, 16. 1. 2025)

ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE
d. o. o.

Pripravljaljec: Mestna občina Maribor
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 4502
Številka D.N.: 23027
Datum izdelave: maj 2025



Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno (MUV, št. 11/22)

Občinski podrobni prostorski načrt za del območja ob Ulici heroja Nandeta

Ureditvena situacija prometne infrastrukture

Legenda:

- meja območja
- ▭ obstoječa stavba
- ▭ večstanovanjska stavba - nivo pritličja
- ▭ podzemni del stavbe z garažo
- - - - - obod stavbe v nadstropjih
- ▭ tlakovane površine
- ▭ prometna ureditev
- ▭ prometna ureditev izven območja
- ▭ prometna ureditev povzeta iz PZI *
- ↑ 270,0 višinska kota (v m n.v.)
- ▭ 16,8 dimenzija prometne površine
- drevo

*projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI): Zdravstvena postaja Tezno, Načrt zunanje ureditve in kanalizacije, Situacija gradbene ureditve (IPTI d.o.o., št. načrta: 32/22, junij 2024)

Merilo: 1 : 1.000
Geod. načrt: Geo0120 – Gp1/25 (GEO SISTEMI, 16. 1. 2025)

ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE
d.o.o.

Pripravilavec: Mestna občina Maribor
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 4502
Številka D.N.: 23027
Datum izdelave: maj 2025