



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: 3503-13/2022-71

Datum: 13.08.2025

**GMS – 141**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja  
Vesna BAUMAN, univ. dipl. prost. plan., Podsekretarka

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan







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


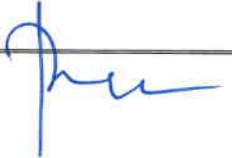

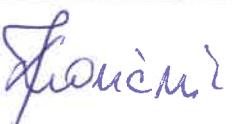
Številka: 3503-13/2022-71

Datum: 13.08.2025

**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA \_\_\_ REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	 4.1.Ureditvena situacija.pdf  Stališča do pripomb.pdf

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	19.8.2025	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. arh., v odja sektorja  Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	SUP	19.8.2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	29.8.2025	
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Gregor Reichenberg	Kabinet župana		POTRJEHO PO E-POSTI
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	29.8.2025	





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: 3503-13/2022-71

Datum: 13.08.2025

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA \_\_ REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja  
Vesna BAUMAN, univ. dipl. prost. plan., Podsekretarka

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju

Aleksander Saša Arsenovič  
Župan







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

Številka: 3503-13/2022-71  
Datum: 13.08.2025

**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA \_\_\_ REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	 4.1.Ureditvena situacija.pdf  Stališča do pripomb.pdf

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			
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. arh., v odja sektorja  Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada			
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Gregor Reichenberg	Kabinet župana		
<b>Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki</b>	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta		



Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22 - odl. US) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

## **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju**

### **I. UVODNE DOLOČBE**

#### **1. člen (vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju (v nadaljevanju: OPPN ob Ulici Maksa Liplina).

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorske ureditve,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom,
- rešitve in pogoje za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

#### **2. člen (prostorska ureditev, ki se načrtuje z OPPN)**

S tem odlokom se določajo pogoji za gradnjo naselja enostanovanjskih hiš, ki ga sestavlja 16 enostanovanjskih hiš z zunanjimi ureditvami, parkirne, dovozne, dostopne, utrjene in zelene površine, ter pogoji za varovanje okolja in ohranjanje narave in pogoji za gradnjo okoljske, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture.

#### **3. člen (sestavni deli OPPN)**

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del obsega naslednje grafične načrte:

- |         |   |          |
|---------|---|----------|
| II.1.   | Izsek iz grafičnega dela Dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986-2000 | M 1:1000 |
| II.2.   | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji                                  | M 1: 500 |
| II.3.1. | Geodetski načrt z obstoječim parcelnim stanjem in s prikazom območja OPPN       | M 1:500, |
| II.3.2. | Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra                                       | M 1:500, |
| II.4.1. | Ureditvena situacija  | M 1:500, |



II.4.2. Prometno tehnična situacija in višinska regulacija	M 1:500,
II.4.3. Zbirnik komunalnih vodov	M 1:500,
II.4.4. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500.

#### **4. člen (priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz nadrejenih prostorskih aktov,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN in
6. povzetek za javnost.

#### **5. člen (izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje Studio Oppidum d.o.o., pod številko projekta 03-19-U v februarju 2024.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **6. člen (območje OPPN)**

(1) Območje OPPN leži med Razvanjsko cesto, Ulico Maksa Liplina, Cesto Pod Pohorjem in podaljškem te ceste ter vodnim kanalom na severu. Obsega zemljišča parcele št. 392/1-del, 396/3-del, 396/4, 401/21-del in 401/22-del vse k. o. Razvanje. Površina območja znaša 1,4 ha.

(2) Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti PE1 in PE2, ki sta vezani vsaka na svoj krak dovozne ceste. Vodno zemljišče nima določene prostorske enote.

(2) Meja območja OPPN in prostorske enote so določeni v grafičnem načrtu št. II.2. »Geodetski načrt z obstoječim parcelnim stanjem in s prikazom območja OPPN«.

## **III. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJI OBMOČJI**

#### **7. člen (vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosodnjimi območji)**

(1) Območje OPPN na vzhodu in jugu meji na prometne površine. Na zahodni strani meji delno na prometne površine in delno na območje gozdov. Severno od območja OPPN so najboljša kmetijska zemljišča.

(2) Prometno se območje priključuje neposredno na Ulico Maksa Liplina, ki je lokalna cesta, kategorizirana kot mestna cesta z oznako LK s šifro 24740, potek od Razvanjske ceste do Pod Pohorjem. Ulica Maksa Liplina se napaja preko Razvanjske ceste, ki je občinska cesta, kategorizirana kot lokalna cesta LC s šifro 243910, odsek 243911, potek Betnava-Razvanje-Sp. Hoče.

(3) Ulica Maksa Liplina se rekonstruira. Cesta se razširi kot dvosmerna cesta z enostranskim hodnikom za pešce in javno razsvetljavo.

- (4) Preko območja OPPN teče Potok iz Pošte, ki je vodotok 2. reda in ima določen varovalni pas v širini 5 m od meje vodnega zemljišča.
- (5) Del območja OPPN se nahaja znotraj območij poplavne nevarnosti, in sicer delno v razredu majhne poplavne nevarnosti in delno v razredu preostale poplave nevarnosti. Manjši del ob potoku na severu območja je opredeljen tudi kot območje srednje poplavne nevarnosti.
- (6) Območje OPPN skladno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) spada v II VVO ožje vodovarstveno območje.
- (7) Območje meji na ureditev načrtovane obvoznice v okviru katere se načrtuje tudi ureditev Razvanjskega potoka in njegovega pritoka Potoka iz Pošte. Te ureditve bodo izboljšale stanje poplavne nevarnosti znotraj območja OPPN.
- (8) Ob meji območja OPPN poteka javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko, javno elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.
- (9) Območje OPPN meji na severu in vzhodu na vrtnoarhitekturno kulturno dediščino Maribor - Park gradu Betnava z režimom spomenik, ki je varovan z Odlokom o razglasitvi parka, arheološkega najdišča in dvorca Betnava za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 81/99 in 16/08 – ZVKD-1).
- (10) Območje OPPN se elektroenergetsko napaja preko TP Razvanje 4, ki se zamenja, vključno z oporiščem OP6. Od TP do območja OPPN je treba zgraditi priključni NN vod.
- (11) Vplivi in povezave so razvidni iz grafičnega načrta št. II.2. »Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji«.

#### **IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

##### **8. člen (pomen izrazov)**

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. Bruto tlorisna površina stavbe (BTP) stavbe je celotna površina vseh etaž stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP vključuje tudi površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda, pri čemer se upošteva BTP etaž z višino nad 2,20 m.
2. Zazidana površina (ZP) je navpična projekcija najbolj izpostavljenih zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. V zazidano površino niso vključeni sekundarni deli (npr. zunanja stopnišča, zunanje klančine, napušči, vodoravni sončni zasloni, nadstreški), ki segajo ven iz navpične projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe in zgradbe, ali deli zgradb, ki ne segajo nad površino zemljišča.
3. Etaža je del stavbe med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho, pri čemer se za etažo štejejo pritličje (P), nadstropje (N), mansarda (M) ali terasna etaža (T). Klet kot etaža ni posebej označena, ker je v skladu s pogoji tega odloka gradnja kleti dopustna pri vseh vrstah manj zahtevnih in zahtevnih objektov.
4. Pritličje (P) je etaža stavbe, katere prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino oziroma skladno z določili 16. člena tega odloka.
5. Nadstropje (N) je etaža nad pritličjem in neposredno pod ravno streho oziroma pod neizkoriščenim podstrešjem pod poševno streho. Kolenčni zid neizkoriščenega podstrešja je lahko visok največ 30 cm.
6. Mansarda (M) je izkoriščena etaža stavbe, katere prostori se nahajajo nad pritličjem ali zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno streho.
7. Klet je etaža stavbe, katere prostori se nahajajo pod pritličjem.

8. Glavni objekt je objekt, ki pomeni glavni namen gradnje.
9. Pomožni objekt je objekt, ki funkcionalno dopolnjuje glavni objekt in se lahko gradi izključno na zemljišču, ki je namenjen rabi tega objekta in zanj niso potrebni drugi komunalni priključki.
10. Gradbena parcela je zemljišče, ki je trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno rabi tega objekta.
11. Faktor zazidanosti zemljišča (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov vseh stavb nad terenom na gradbeni parceli in celotno površino te gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji najbolj izpostavljenih delov stavbe se upoštevajo tudi vsi sekundarni deli stavb (npr. balkoni, zunanja stopnišča, uvozi in izvozi iz kleti) razen nadstreški nad vhodi in napušči, ter vsi pomožni objekti, ki stojijo na gradbeni parceli.
12. Faktor izrabe prostora (FI) je razmerje med BTP vseh stavb na gradbeni parceli, vključno s pomožnimi stavbami, in celotno površino te gradbene parcele. Pri izračunu FI se ne upošteva BTP kleti.
13. Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele.
14. Odmik je oddaljenost stavbe ali njenega dela od parcelne meje sosednjih zemljišč, sosednjih objektov ali regulacijske črte.
15. Gradbena linija (GL) je tlorisna projekcija navpične ravnine, na katero mora biti postavljena ulična fasada stavbe.
16. Tlorisni gabarit stavbe pomeni tlorisno projekcijo navpične ravnine najbolj izpostavljenih zunanjih dimenzij stavbe, ki segajo nad površino zemljišča, na zemljišče. Izven tlorisnega gabarita lahko segajo, sekundarni deli (npr. zunanja stopnišča, zunanje klančine, napušči, vodoravni sončni zasloni, nadstreški, ki nosi vključeni v ZP).
17. Odprte bivalne površine predstavljajo podaljšek bivalnih prostorov stavbe in vsebujejo tratne površine, terase, bazene, grmovnice, cvetlične nasade, zelenjavni vrt ter drevesa. Odprte bivalne površine vključujejo najmanj 50% zelenih površin na raščenem terenu in največ 50% tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).
18. Zelene površine so z vegetacijo zasajene netlakovane površine na raščenem terenu.
19. Ulična fasada je ulična stran objekta, praviloma z glavnim vhodom.
20. Zelena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.
21. Zelena fasada je fasada, ki je obraščena z vegetacijskim slojem.
22. Višina stavbe je razdalja med koto pritličja in najvišjo točko slemena stavbe s poševno streho ali najvišje točke parapeta stavbe z ravno streho oziroma v primeru terasne etaže najvišje točke parapeta terasne etaže. Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dostop do strehe na ravni strehi, dimnik, naprave inštalacij in elektronske komunikacijske infrastrukture.
23. Parapet je podaljšek stene na robu ravne strehe.
24. Medsosedska ograja je ograja za lastne potrebe, namenjena omejevanju dostopa tretjih oseb na gradbeno parcelo, zaradi zagotavljanja zasebnosti.
25. Sleme je vrhnji rob ostrešja ali gornji stični rob strešin.
26. Kap je najnižji del strehe ob stiku s fasado stavbe.
27. Zbirno mesto odpadkov je prostor za stalno, redno in nemoteno ločeno zbiranje odpadkov v posodah do dneva prevzema na prevzemnem mestu.
28. Niz objektov so vsi objekti istega tipa, ki so na isti ulični strani dovozne ceste.

(2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja urejanja prostora in graditve objektov ter drugi predpisi, ki so veljali na dan sprejema tega odloka.

## **9. člen** **(dopustni objekti in dejavnosti)**

- (1) V območju OPPN je dopustna gradnja objektov naslednjih klasifikacij glede na namen uporabe:
- 11100 Enostanovanjske stavbe,
  - 12100 Dvostanovanjske stavbe,

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
- 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
- 22242 Lokalna (dostopkovna) komunikacijska omrežja,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – samo otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi, adrenalinski in plezalni parki,
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti – samo vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo vode ter nasipi in podobni objekti za zaščito pred poplavami.

(2) V območju OPPN je v delu posamične stanovanjske stavbe do največ 35% BTP objekta dopustna gradnja funkcionalne enote naslednjih klasifikacij glede na namen uporabe:

- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti.

(3) V območju OPPN je kot dopolnitev glavnega objekta dovoljena tudi gradnja naslednjih pomožnih objektov:

- 12420 Garažne stavbe;
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev – ute, savne, pokrite letne kuhinje in nadstrešnice;
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo – samo rastlinjaki,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe – samo drvarnica, lopa in podzemni rezervoar za vodo,
- 22232 Čistilne naprave – samo mala komunalna čistilna naprava z zmogljivostjo do 2.000 PE
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – bazen za kopanje;
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev – samo ograje in protihrupne ograje.

(4) V območju OPPN je dopustna gradnja in urejanje naslednjih enostavnih objektov, ki jih določa 11. člen Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22): priključki na cesto, priključki na objekte energetske infrastrukture, priključki na objekte za oskrbo s pitno vodo, priključki za odvajanje odpadne vode, priključki na komunikacijska omrežja, ekološki otoki, naprave in gradbeni elementi za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja, urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah, zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

## **10. člen (dopustni posegi)**

Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, se v zvezi s posegi v prostor, ki so dopustni na podlagi tega odloka, lahko izvajajo naslednje gradnje:

- novogradnja,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta,
- prizidava,
- sprememba namembnosti.

## **11. člen (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

(1) V območju OPPN je načrtovana gradnja naselja 16 enostanovanjskih stavb, ki so razporejene v 4 nizih ob obeh krakih dovozne ceste. Vsak od nizov je sestavljen iz stavb enakih gabaritov. Ob Razvanjski cesti je niz stavb tipa A, ki je sestavljen iz 5 stavb. Zahodno od tega, na drugi strani dovozne ceste, sledi niz stavb tipa B, ki je sestavljen iz 5 stavb. Na zahodni strani potoka sledi niz



stavb tipa C, ki ga sestavljata 2 stavbi. Na vzhodni strani območja je niz stavb tipa D, ki je sestavljen iz 3 stavb. Niza stavb C in D na severu zaključuje stavba tipa E.

(2) Vse enostanovanjske stavbe so lahko največ dvoetažne (P+1). Stavbi tipov A in E imata del, ki je lahko le enoetažen (P). Pri stavbi tipa A je pritlični del na južni strani stavbe, pri stavbi tipa E je pritlični vzhodni del stavbe.

(3) Poleg glavnih objektov je na vsaki gradbeni parceli izven določenih gabaritov dopustna tudi gradnja največ ene pomožne stavbe v skladu z določili 9., 12. in 14. člena tega odloka.

(4) Dovoz do objektov je urejen preko notranje dovozne ceste, ki jo sestavljata dva ločena kraka - vzhodni in zahodni krak širine 5,5 m.

(6) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. II.4.1 »Ureditvena situacija« in II.4.2. »Prometno tehnična situacija in višinska regulacija«.

## **12. člen** **(pogoji za oblikovanje objektov)**

(1) Objekti morajo biti skladno oblikovani. Niz objektov mora imeti usklajen princip oblikovanja, tip strehe, izbor materialov in barv. Princip oblikovanja je določen v skupnem gradbenem dovoljenju za celoten niz oziroma je določen v prilogi h kupoprodajni pogodbi, ki je obvezna priloga projektne dokumentacije, če se gradbeno dovoljenje pridobiva za posamične objekte niza. Če princip oblikovanja za niz v kupoprodajni pogodbi ni določen, je treba upoštevati predhodno izdana gradbena dovoljenja.

(2) Fasade morajo biti iz kakovostnih, naravnih in trajnih materialov. Na fasadah objektov je dopustna uporaba neizstopajočih barv v naravnih odtenkih. Dopustna je tudi izvedba zelenih fasad.

(3) Strehe so ravne in ozelenjene.

(4) Klimatske in druge tehnične naprave na fasadah in strehah morajo biti oblikovno zastrte. Sončne celice na ravnih strehah morajo biti skrite za parapetnim zidcem.

(5) Pomožni objekti morajo biti oblikovno in prostorsko vpeti v zasnovo objektov in zunanjih površin. Usklajen mora biti princip oblikovanja, tip strehe, izbor materialov in barv.

(6) Na gradbenih parcelah stavb se skladno z omejitvami 13. člena tega odloka lahko postavijo medsosedske ograje višine največ 1,8 m, ki morajo biti ozelenjene. Postavitev protihrupne ograje je dopustna le proti Razvanjski cesti.

## **13. člen** **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

(1) Na vsaki gradbeni parceli stanovanjskih objektov je treba zagotoviti najmanj 40% odprtih bivalnih površin, od tega mora biti najmanj 50% zelenih površin na raščnem terenu. Na vsaki gradbeni parceli je treba zasaditi najmanj dve drevesi. Na mejah gradbenih parcel je dopustno saditi žive meje.

(2) Ograj in žive meje ni dopustno postavljati v območju priobalnega pasu ter med interno dovozno cesto in gradbeno linijo objektov ter v območjih predpisane preglednosti ceste.

(3) Ob Razvanjski cesti se lahko zasadi linijska protihrupna zasaditev oziroma postavi enotno protihrupno ograjo.

(4) Obvodno zemljišče ob potoku se uredi kot urejena zelena obvodna poteza.



(5) Dovozna cesta je urejena v dveh ločenih krakih, ki sta urejena v širini 5,5 m kot mešana prometna površina. Vozni pas širine 3,5 m in obojestranski robni hodnik širine 1,0 m se ločita z minimalno višinsko razliko ali različnim tlakovanjem površin, kar zagotavlja, da se motorna vozila vodijo po voznem pasu, hodnik za pešce pa se hkrati lahko varno uporablja kot izogibalni pas.

(6) Na severu območja je ob potoku gradbena parcela namenjena ureditvi parkovne, športne ali drugačne zelene ureditve, namenjene vsem prebivalcem naselja. Do nje je speljana utrjena peš povezava širine 2,2 m.

#### **14. člen (tlorisni gabariti)**

(1) Lokacija, tlorisna velikost in oblika stavb je določena s tlorisnimi gabariti stavb, gradbeno linijo ter minimalnimi odmiki od parcelnih mej.

(2) Tlorisni gabariti glavnih stavb so:

- |         |  |
|---------|--|
| - tip A | 10,4 m x 12,0 m nadstropni del (P+1),<br>2,0 m x 7,0 m pritlični del (P),  |
| - tip B | 9,5 m x 15,8 m,  |
| - tip C | 17,5 m x 8,5 m,  |
| - tip D | 11,0 m x 14,8 m,   |
| - tip E | 16,0 m x 12,5 m nadstropni del (P+1),<br>6,9 m x 10,0 m pritlični del (P). |

(3) Stavbe morajo biti z ulično fasado postavljene na gradbeno linijo (GL). Gradbena linija (GL) niza stavb tipa A je od dovozne ceste odmaknjena za 5,0 m, niza stavb tipa B za 5,0 m, niza stavb tipa C za 4,5 m in niza stavb tipa D za 5,0 m. Ravnino gradbene linije lahko presegajo napušči in konzolni nadstreški nad vhodi. Del objekta, kjer je predviden vhod, in nadstropje, sta od gradbene linije (GL) lahko umaknjena v notranjost.

(4) Minimalni odmiki od mej gradbenih parcel so:

- |         |  |
|---------|--|
| - tip A | 4,5 m od južne parcelne meje za nadstropni del (P+1),<br>2,5 m od severne parcelne meje za nadstropni del (P+1),<br>2,6 m od južne parcelne meje za pritlični del (P), |
| - tip B | 4,0 m od južne parcelne meje,<br>2,5 m od severne parcelne meje,   |
| - tip C | 6,0 m od južne parcelne meje,<br>4,0 m od severne parcelne meje,   |
| - tip D | 6,0 m od južne parcelne meje,<br>4,0 m od severne parcelne meje,   |
| - tip E | 12,0 m od južne parcelne meje,<br>4,0 m od zahodne parcelne meje,<br>4,0 m od severne parcelne meje.   |

(5) Pod pogoji, določenimi v 23. členu tega odloka, je dopustna tudi gradnja kleti. Kleti so dopustne znotraj določenih tlorisnih gabaritov objektov. Presegajo jih lahko le zunanje klančine in stopnišča za dostop do kleti, ki so od parcelne meje lahko odmaknjene za najmanj 2,0 m.

(6) Poleg glavnih objektov je dopustna tudi postavitve pomožnih objektov, ki so določeni v 9. členu tega odloka. Gradnja garaž je dopustna samo znotraj tlorisnih gabaritov stavb, ki so določeni v 2. odstavku tega člena in se ne upošteva pri omejitvi največ ene pomožne stavbe na gradbeni parceli. Druge pomožne stavbe do velikosti 20 m<sup>2</sup> BEP so dopustne tudi izven določenih tlorisnih gabaritov stavb, vendar ne smejo segati v pas med gradbeno linijo (GL) in dovozno cesto ter na poplavno ogrožene dele zemljišč in so od parcelnih mej gradbenih parcel lahko odmaknjene najmanj 1,5 m. Pri umeščanju pomožnih stavb na gradbeno parcelo je treba upoštevati tudi, da skupen faktor



zazidanosti gradbene parcele (FZ) ne sme presegati 0,25 in faktor izrabe ne sme presegati (FI) 0,4.

(7) Postavitev stavb, tlorisni gabariti stavb in gradbene linije (GL) so določeni v grafičnem načrtu št. II.4.1. »Ureditvena situacija«.

### **15. člen (višina stavb in etažnost)**

- (1) Višinski gabariti stavb so določeni z etažnostjo in višino objektov.
- (2) Maksimalna etažnost glavne stavbe je omejena na dve etaži nad nivojem terena, in sicer pritličje in nadstropje (P+1) za del objekta in na eno etažo - pritličje (P) za del objekta, kot izhaja iz določil 14. člena tega odloka in iz grafičnega načrta št. II.4.1. »Ureditvena situacija«.
- (3) Najvišja dopustna višina delov stavb, kjer je etažnost omejena na dve etaži, je za parapet stavbe z ravno streho omejena na 8,5 m. Najvišja dopustna višina stavbe s poševno streho je 6,5 m za kap in 9,5 m za sleme streh. Najvišja dopustna višina za najvišje točke pritličnih delov stavb je 5,0 m. Nad to višino je dopustna izvedba dostopov na streho, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in elektronskih komunikacijskih naprav.
- (4) Pomožne stavbe so omejene na pritličje in najvišjo dopustno višino 4 m.

### **16. člen (višinske kote terena in pritličij)**

(1) Višinske kote zunanje ureditve se morajo prilagoditi kotam pritličij stavb, višinskim kotam prometnih površin v območju OPPN in obodnih cest ter višinskim kotam obstoječega terena, razen v območju majhne in preostale poplavne nevarnosti, ki se morajo, razen dovoznih in dostopnih površin, ohranjati na obstoječi višini in se ne smejo nasipavati.

(2) Kote pritličij so:

- stavba A1:	281,5 m.n.v.
- stavba A2:	281,2 m.n.v.
- stavba A3:	281,2 m.n.v.
- stavba A4:	281,0 m.n.v.
- stavba A5:	280,8 m.n.v.
- stavba B6:	281,5 m.n.v.
- stavba B7:	281,2 m.n.v.
- stavba B8:	281,2 m.n.v.
- stavba B9:	281,0 m.n.v.
- stavba B10:	281,0 m.n.v.
- stavba C11:	281,8 m.n.v.
- stavba C12:	281,3 m.n.v.
- stavba D13:	282,3 m.n.v.
- stavba D14:	281,5 m.n.v.
- stavba D15:	281,3 m.n.v.
- stavba E16:	281,2 m.n.v.

(3) Minimalne kote dovoznih površin in parkirnih mest so:

- parcela 1:	281,41 m.n.v.
- parcela 2:	281,20 m.n.v.
- parcela 3:	281,17 m.n.v.
- parcela 4:	280,96 m.n.v.
- parcela 5:	280,80 m.n.v.
- parcela 6:	281,41 m.n.v.



- parcela 7:	281,20 m.n.v.
- parcela 8:	281,17 m.n.v.
- parcela 9:	280,97 m.n.v.
- parcela 10:	280,97 m.n.v.
- parcela 11:	281,41 m.n.v.
- parcela 12:	281,17 m.n.v.
- parcela 13:	281,41 m.n.v.
- parcela 14:	281,20 m.n.v.
- parcela 15:	281,17 m.n.v.
- parcela 16:	281,05 m.n.v.

(4) Višinske kote pritličij so določene št. II.4.1 »Ureditvena situacija«. Minimalne višinske kote dovoznih površin in parkirnih mest so določene v grafičnem načrtu št. II.4.2. »Prometno tehnična situacija in višinska regulacija«.

## V. NAČRT PARCELACIJE

### 17. člen (načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

- P1: gradbena parcela objekta A1, meri 618 m<sup>2</sup>,
- P2: gradbena parcela objekta A2, meri 569 m<sup>2</sup>,
- P3: gradbena parcela objekta A3, meri 575 m<sup>2</sup>,
- P4: gradbena parcela objekta A4, meri 581 m<sup>2</sup>,
- P5: gradbena parcela objekta A5, meri 633 m<sup>2</sup>,
- P6: gradbena parcela objekta B6, meri 626 m<sup>2</sup>,
- P7: gradbena parcela objekta B7, meri 614 m<sup>2</sup>,
- P8: gradbena parcela objekta B8, meri 704 m<sup>2</sup>,
- P9: gradbena parcela objekta B9, meri 973 m<sup>2</sup>,
- P10: gradbena parcela objekta B10, meri 872 m<sup>2</sup>,
- P11: gradbena parcela objekta C11, meri 693 m<sup>2</sup>,
- P12: gradbena parcela objekta C12, meri 690 m<sup>2</sup>,
- P13: gradbena parcela objekta D13, meri 751 m<sup>2</sup>,
- P14: gradbena parcela objekta D14, meri 704 m<sup>2</sup>,
- P15: gradbena parcela objekta D15, meri 639 m<sup>2</sup>,
- P16: gradbena parcela objekta E16, meri 1191 m<sup>2</sup>,
- P17: gradbena parcela dovozne ceste C1, meri 597 m<sup>2</sup>,
- P18: gradbena parcela dovozne ceste C2, meri 556 m<sup>2</sup>,
- P19: parcela peš povezave, meri 115 m<sup>2</sup> in
- P20: parcela, namenjena zelenim, športnim in parkovnim površinam, meri 265 m<sup>2</sup>.

(2) Znotraj območja OPPN je glede na strugo Potoka iz Pošte določeno še vodno zemljišče Pvo, ki meri 524 m<sup>2</sup>

(3) Parceli št. 392/1 in 401/22, obe k.o. Razvanje sta javni ter namenjeni urejanju Razvanjske ceste in Ulice Maksa Liplina in se s tem odlokom ne spreminjata. Del obeh parcel, ki leži znotraj območja OPPN, znaša 525 m<sup>2</sup>.

(4) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. II.3.2. »Načrt parcelacije zemljišč in prikaz javnega dobra«.



**18. člen**  
**(površine namenjene javnemu dobru)**

Površine, namenjene javnemu dobru, so parcele z oznakami P17 in P18, ki predstavljata javne prometne površine, ter vodno zemljišče Pvo. Površine, namenjene gradnji in urejanju prometnih in dostopnih površin, merijo 1.704 m<sup>2</sup>, površine, površine vodnih zemljišč pa 512 m<sup>2</sup>. Površine namenjene javnemu dobru so prikazane v grafičnem načrtu št. II.3.2. »Načrt parcelacije zemljišč in prikaz javnega dobra«.

**VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

**19. člen**  
**(etapnost izvedbe)**

(1) Prometne in komunalne ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v celoti ali v dveh etapah, ločenih po prostorskih enotah P1 in P2, ki sta vezani na vzhodni in zahodni krak dovozne ceste.

(2) Gradnja stavb v območju OPPN in izvedba vezanih prostorskih ureditev se lahko izvaja v več ločenih etapah.

(3) Ne glede na prostorsko razdeljenost območja po etapah, je treba območje OPPN skozi postopek procesa izgradnje urejati celotno. Z vsako zaključeno fazo gradnje je treba urediti celotno območje tako, da v območju OPPN ni degradiranih in neurejenih površin.

**20. člen**  
**(pogoji za gradnjo in uporabo stavb v posameznih etapah)**

(1) Javna prometna in gospodarska infrastruktura se lahko gradi ločeno in mora biti zgrajena in dana v uporabo pred uporabo prvega objekta znotraj območja v tej prostorski enoti.

(2) Do začetka uporabe stavb je treba zgraditi:

- javno dovozno cesto,
- javno odpadno in padavinsko kanalizacijsko omrežje;
- javno vodovodno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje ter
- rekonstruirati Ulico Maksa Liplina.

**VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

**21. člen**  
**(varstvo kulturne dediščine)**

(1) Območje OPPN ni varovano z vidika kulturne dediščine.

(2) Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju spomenika državnega pomena Maribor – Park gradu Betnava, EŠD 7866 ter v vplivnem območju Razvanje – Arheološko najdišče Poštela, EŠD 613, in znotraj tega kulturnih spomenikov lokalnega pomena Razvanje – Grobišče Poštela, EŠD 6402, Razvanje – Gradišče Poštela, EŠD 6401, Razvanje – Gomilno grobišče, EŠD 8978, in Razvanje – Utrdba in gomila. EŠD 6403.

(3) Severovzhodni rob območja OPPN je, za zavarovanje kulturnega spomenika Maribor – Park gradu Betnava, treba intenzivno zasaditi.



(4) Za zavarovanje morebitne arheološke dediščine je pred izvedbo gradbeno – zemeljskih posegov o tem treba obvestiti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki opravi arheološki konservatorski nadzor.

(5) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo ohrani in zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine. Ta po potrebi opravi predhodne arheološke raziskave v skladu z načrtom zavoda.

## **V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**

### **22. člen (varstvo narave)**

1) Območje OPPN leži izven posebnih varstvenih območij in zavarovanih območij varstva narave ter izven območja naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij. Znotraj območja OPPN ni zavarovanih živalskih ali rastlinskih vrst.

(2) V času gradnje in uporabe je treba upoštevati vse okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

(3) Izbor drevesnih in grmovnih vrst mora ustrezati ravnim pogojem in mikrolokaciji z izborom domorodnih in medovitih vrst.

(4) Za gradnjo stavb na parcelah P14, P15 in P16, ki so od gozdnega roba oddaljene manj kot ena sestojna višina odraslega gozdnega drevja, mora investitor z lastnikom gozda skleniti pisni dogovor glede odškodninske odgovornosti v primeru nenadzorovanega podrtja gozdnih dreves.

### **23. člen (varstvo voda in podtalnice)**

(1) Vsi posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda in da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov.

(2) Znotraj območja OPPN se nahaja Potok iz Pošte. Vsi objekti morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča vodotoka najmanj 5 m. 5-metrski varovalni pas vodnega zemljišča je določen na grafičnih načrtih št. II.2. »Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji« in št. II.4.1. »Ureditvena situacija«.

(3) Območje OPPN se skladno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO II. Pri načrtovanju je treba upoštevati vse omejitve in pogoje veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja.

(4) Končni izkopi gradbene jame morajo biti minimalno 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

(5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo in veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode oziroma trenutno veljavne zakonodaje za ta področja.

(6) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo



in veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest oziroma trenutno veljavne zakonodaje za ta področja.

(7) Neposredno odvajanje odpadnih vod v podzemne vode je prepovedano. Prečiščene padavinske odpadne vode in odpadne vode s streh je dopustno posredno odvajati v podzemne vode v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, in je pred iztokom zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode s povoznih površin v lovilniku olj. Če ponikanje zaradi geološke sestave tal ni možno, je dopustno neposredno odvajanje v površinsko vodo v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Možnost ponikanja je s hidrogeološkimi preiskavami treba preveriti v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

(8) Ponikovalnice za posredno odvajanje odpadnih vod v podzemne vode morajo biti locirane izven voznih površin z dnom ponikovalnice minimalno 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

(9) Prečiščene padavinske odpadne vode je pred ponikanjem ali odvajanjem v vodotok treba pred iztokom zadržati v zadrževanih bazenih, ki morajo biti izračuni za 300-360 minutni naliv. Zadrževanje in ponovna uporaba padavinske odpadne vode s streh objektov je za stanovanjske objekte obvezna.

(10) V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti takšne ukrepe, nadzor in organizacijo na gradbišču, da ne bo prišlo do onesnaževanja voda zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih nevarnih snovi. V primeru nezgode je treba zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

(11) K nameravani gradnji je v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja treba pridobiti pogoje in mnenje pristojnega organa za varstvo voda.

#### **24. člen (varstvo zraka)**

(1) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti urejeni v skladu z zakonskimi zahtevami tako, da se prepreči prekomerno onesnaževanje zraka.

(2) Odvod dimnih plinov in umazanega zraka prisilnega prezračevanja je treba speljati nad strehe stavb.

(3) V času izvajanja gradbenih del je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

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

(1) Območje je opredeljeno kot območje II. stopnje varstva pred hrupom. Dejavnosti in naprave v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa, ki so z veljavno uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju za to stopnjo za celotno obremenitev okolja s hrupom omejeni na 45 dBA ponoči in 55 dBA podnevi.

(2) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave je treba namestiti tako, da na sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa.

(3) Skladno z določili veljavne uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju je treba upoštevati tudi vse ukrepe za zagotavljanje varstva pred hrupom med gradnjo objektov.



## **26. člen (osončenje)**

Zagotoviti je treba naravno osvetlitev bivalnih in delovnih prostorov v skladu z veljavnimi predpisi. Bivalni prostori morajo imeti na dan 21. decembra zagotovljeno osončenost najmanj 1 uro.

## **27. člen (odstranjevanje odpadkov)**

(1) Komunalne odpadke je treba zbirati ločeno na izvoru povzročitelja ter jih odlagati v za to namenjene zabojnike skladno z veljavnim odlokom, ki določa ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

(2) Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir) je treba določiti skladno s predpisi o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov.

(3) Zbirno in prevzemno mesto za mešane odpadke, odpadno embalažo in biološke odpadke mora biti zagotovljeno na gradbenih parcelah stavb. Zbirno in prevzemno mesto za stekleno embalažo ter papir in karton bo na skupnem zbirnem mestu ob Ulici Maksa Liplina na južnem delu območja OPPN, ki je določena na grafičnem načrtu št. II.4.2. »Prometno tehnična situacija in višinska regulacija«.

(4) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje, je treba zagotoviti ustrezno ravnanje z odpadki v skladu z veljavno zakonodajo med gradnjo, sanacijo po gradnji ter ustrezno ločevanje odpadkov in ravnanje z nevarnimi odpadki.

## **28. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

Postavitev in jakost svetilk javne razsvetljave in zunanja osvetlitev objektov mora biti v skladu z veljavno uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

## **29. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

Območje OPPN spada v I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem. Upoštevati je treba določila veljavne uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

## **30. člen (učinkovita raba energije v stavbah)**

(1) V stavbah se mora čim večji del moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo, zagotavljati z obnovljivimi viri energije. Upoštevati je treba zakonodajo, ki določa učinkovito rabo energije v stavbah.

(2) Strehe morajo biti načrtovane tako, da je nanje možno namestiti kolektorje za toplo vodo in panele za pridobivanje električne energije.

## **IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**



### **31. člen** **(varstvo zaradi plazov in erozije)**

(1) Območje OPPN se po opozorilni karti nahaja na robu erozijsko ogroženega območja. Skladno z izdelano geološko študijo iz naklona terena in geološke sestave tal izhaja, da območje OPPN ni erozijsko ali plazljivo ogroženo.

(2) Na manjšem delu gradbene parcele 11, ki leži v skrajnem jugozahodnem delu območja OPPN, je ob močnejših nalivih možna ploskovna erozija. Na osrednjem delu OPPN, ki je označeno kot poplavno ogroženo, je ob padavinah možno zastajanje meteornih vod. V času gradnje je treba zagotoviti ustrezno varovanje gradbene jame ter odvajanje padavinskih vod iz gradbene jame.

### **32. člen** **(potresna varnost in zaklanjanje)**

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,100 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred pričetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

(2) V stavbah je obvezna je izvedba ojačitve prve plošče tako, da zdrži rušenje nanjo.

### **33. člen** **(ukrepi za varstvo pred požarom)**

(1) Dovoz intervencijskih vozil bo urejen iz Ulice Maksa Liplina po interni dovozni cesti do vseh stavb. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir.

(3) Površine za postavitve in delovne površine so predvidene na interni dovozni cesti.

(4) Za zagotovitev ustrezne hidrantne zaščite je treba razširiti zunanjo hidrantno mrežo. Na koncih obeh krakov dovozne ceste sta predvidena dva nova hidranta.

(5) Zagotoviti je treba pogoje za varen umik ljudi in premoženja, ustrezne požarno varnostne odmike med objekti, z ustreznimi materiali preprečiti širjenje požara ter zagotoviti ustrezne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Upoštevati je treba odmike od parcelnih mej in predpisane zahteve za požarno odpornost materialov.

(6) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. II.4.4. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

### **34. člen** **(varstvo pred poplavami)**

(1) Znotraj območja OPPN je na osnovi hidrološko hidravlične ocene določeno območje poplavljanja visokih voda, in sicer območje srednje poplavne nevarnosti, območje majhne poplavne nevarnosti in območje preostale poplavne nevarnosti.

(2) Na označenih poplavno ogroženih delih zemljišč gradnja objektov ni dopustna. Nasutje terena na označenih poplavno ogroženih delih zemljišč ni dopustno.

(3) Kota pritličij stavb mora biti najmanj 0,5 nad koto poplavnih vod.

(4) Utrjena pešpot lahko poteka na obstoječih kotah terena. Za ureditev peš poti ni dopustno nadvišati terena ali vgraditi robnike.

(5) Za zagotovitev ustrezne propustnosti je treba strugo delno razširiti in poglobiti. Višina svetlega profila brvi mora biti na koti najmanj 280,35 m.n.v., prepust vod pod njim pa mora imeti svetli profil površine najmanj 2,9 m<sup>2</sup> in naklon 0,8 %.

(6) Vodno zemljišče pritoka Razvanjskega potoka je treba redno vzdrževati, da se pretočnost struge ne zmanjša. Brežine morajo biti ustrezno utrjene, da se prepreči morebitna erozija.

(7) Izvesti je treba vse ukrepe za zmanjšanje hipnega odtoka v meteorno kanalizacijo. Meteorne vode se pred iztokom v potok zadržuje v zadrževalnikih, ki morajo biti urejeni, kot to določa 42. člen tega odloka.

(8) Poplavno ogroženi deli zemljišč in kote poplavnih vod posameznih gradbenih parcel so prikazane na grafičnem načrtu št. II.4.4. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

## **X. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **35. člen (pogoji za prometno urejanje)**

(1) Prometna ureditev obsega interno dovozno cesto, priključek na Ulico Maksa Liplina in zunanje skupno parkirišče.

(2) Vse vozne in intervencijske površine morajo biti ustrezno utrjene in asfaltirane ali tlakovane za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska z radiji in širinami, ki omogočajo neovirano vožnjo intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom. Vsi zavijalni radiji morajo omogočati obračanje komunalnih in intervencijskih vozil.

(3) Vse povozne prometne površine morajo biti omejene z robnikom in imeti odvodnjavanje urejeno tako, da se prepreči prelivanje neprečiščene padavinske vode.

(4) Dovoz, manipulacijske površine in parkirna mesta morajo biti utrjena in asfaltirana ali tlakovana. Pri določitvi širine vozišča ter dimenzij parkirnih površin morajo biti upoštevani tehnični normativi, ki zagotavljajo prometno varnost ter normativi in smernice, ki veljajo za interventne poti.

(5) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost in uporabo. Utrjene javne površine morajo biti urejene tako, da je tudi vsem funkcionalno oviranim osebam zagotovljeno neovirano in samostojno gibanje ter orientacija po vseh površinah namenjenih pešcem, ter varen dostop in uporaba objektov stavb.

(6) Investitor mora pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za priključitev na javno cesto pridobiti mnenje upravljavca javne ceste.

(6) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. II.4.2 »Prometno tehnična situacija in višinska regulacija«.

### **36. člen (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)**

(1) Območje OPPN se prometno navezuje na javno cestno omrežje preko dovozne ceste, ki se v dveh krakih priključuje na Ulico Maksa Liplina. Ulica Maksa Liplina se rekonstruira.

(2) Prometna ureditev obsega interno dovozno cesto ter skupne parkirne površine.

- (3) Interna dovozna cesta je sestavljena iz dveh krakov – vzhodnega in zahodnega, s profilom:
- vozišče 3,5 m,
  - obojestranski hodnik za pešce 1,0 m,
  - skupaj 5,5 m.

(4) Cesta je urejena za vožnjo nizkih hitrosti, največ 30 km/h. Vozna površina je asfaltirana. Obojestranski hodnik za pešce je lahko rahlo dvignjen ali tlakovan s tlakovci.

(5) Pred priključitvijo območja OPPN na javno cestno omrežje je treba izvesti rekonstrukcijo Ulica Maksa Liplina, ki se uredi kot dvopasovna cesta z voziščem širine 5,0 m in enostranskim hodnikom za pešce širine 1,0 m. Zavijalni radiji na Ulico Maksa Liplina morajo omogočati zavijanje in obračanje komunalnih in intervencijskih vozil.

### **37. člen** **(mirujoči promet)**

Za vsako stanovanjsko enoto morata biti zagotovljeni najmanj 2 parkirni mesti na gradbeni parceli.

### **38. člen** **(dostava in odvoz odpadkov)**

Dostop in vožnja komunalnih in dostavnih vozil sta predvidena preko interne dovozne ceste.

### **39. člen** **(intervencijske poti)**

Intervencijska pot poteka po interni dovozni cesti skupne širine 5,5 m. Vse vozne intervencijske površine je treba dimenzionirati na 10 ton osnega pritiska. Zavijalni radiji morajo biti urejeni skladno z veljavnimi predpisi.

### **40. člen** **(splošni pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)**

(1) Načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in predvideno vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega se načrtovane stavbe lahko priključujejo tudi na telekomunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti v skladu z veljavno zakonodajo, z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, veljavno tipizacijo ter pogoji upravljavcev posamezne infrastrukture. Investitor mora pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti mnenja upravljavcev posamezne infrastrukture, na katero se priključuje.

(2) Primarni in sekundarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma po površinah v javni rabi, tako da je omogočeno njihovo vzdrževanje. V primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, oziroma obstoječi vodi potekajo po zemljišču nameravane gradnje, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje objektov in naprav gospodarske infrastrukture na njegovem zemljišču; upravljavec posameznega voda pa od lastnika pridobiti služnost.

(3) Trase komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur glede na veljavne smernice in normative.

(4) Gradnja komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, naprav in objektov mora potekati usklajeno.

(5) Upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih naprav ter veljavne smernice in normative.

(6) Obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(7) Pred izvedbo posegov se izvede zakoličba tras komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov v skladu s pogoji upravljavcev teh vodov ter preveri ustreznost odmikov od predvidenih objektov in ostalih predvidenih komunalnih vodov ter po potrebi ustrezne korekcije projektov priključkov in prestavitev.

(8) Zemeljska dela v bližini komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, naprav in objektov morajo potekati ročno.

(7) Ureditev komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture je določena v grafičnem načrtu št. II.4.3. »Zbirnik komunalnih vodov«.

#### **41. člen (vodovod)**

(1) Znotraj območja OPPN javno vodovodno omrežje še ni zgrajeno. Vzhodno od območja OPPN poteka po Razvanjski cesti primarno vodovodno omrežje (AC DN 200). Po Ulici Maksa Liplina in po Pohorski ulici poteka sekundarno vodovodno omrežja (PEHD DN 90).

(2) Za oskrbo objektov znotraj območja OPPN s pitno in požarno vodo je treba dograditi sekundarno vodovodno omrežje, ki je predvideno po interni dovozni cesti in se na obstoječe omrežje priključuje z navezavo na obstoječi vodovodni cevovod PEHD DN 90, ki poteka po Ulici Maksa Liplina. Na vsakem kraku dovozne ceste je predviden svoj sekundarni vodovod, ki se zaključuje s hidrantom.

(3) Voda za gašenje v primeru požara bo zagotovljena iz novega sekundarnega omrežja in preko dveh nadzemnih požarnih hidrantov.

(4) Priključki objektov na javno vodovodno omrežje se izvedejo preko individualnih jaškov, ki so locirani na tlakovanih površinah pred objekti.

(5) Pri izdelavi tehnične dokumentacije za gradnjo vodovoda je obvezno sodelovanje z upravljavcem javnega vodovoda.

(6) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

#### **42. člen (kanalizacija)**

(1) Znotraj območja OPPN javna kanalizacija še ni zgrajena. Obstoječa javna odpadna kanalizacija poteka v mešanem vodu BETØ400 južno od območja OPPN v delu Ulice Maksa Liplina, ki je predvidena za rekonstrukcijo.

(2) Odvajanje komunalne odpadne vode in padavinske vode je treba zagotoviti v ločenem sistemu. Komunalna odpadna voda se odvaja v javno kanalizacijo, padavinska voda se ponika oziroma kontrolirano odvaja v Potok iz Pošte.

(3) Za odvajanje komunalne odpadne vode je v območju OPPN po interni dovozni cesti treba zgraditi javno kanalizacijsko omrežje in ga priključiti na zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje. Na vsakem kraku dovozne ceste je predviden svoj javni kanalizacijski vod. Pri izdelavi tehnične dokumentacije za gradnjo kanalizacije je obvezno sodelovanje z upravljavcem javnega kanalizacijskega omrežja.

(4) Padavinska voda s streh in prečiščena odpadna voda z dovoznih površin se zadržuje v podzemnih zalogovnikih dimenzij volumna najmanj 3 m<sup>3</sup> na gradbenih parcelah in se uporablja za splakovanje wc-jev, za zalivanje zelenic, id. Pred gradnjo je treba preveriti možnost ponikanja na gradbeni parceli. Če ponikanje ni možno, se višek padavinske vode z gradbenih parcel odvaja v skupno meteorno kanalizacijo in zadrževalna bazena. Padavinske vode s cest in skupnih parkirišč se vodi in prečisti preko cestnih požiralnikov in lovilcev olj ter spelje v preko skupne meteorne kanalizacije v dva zadrževalna bazna, ki morata biti locirana izven poplavnega območja in sicer: zadrževalnik Z1 s prostornino 27 m<sup>3</sup> na parceli P16 in zadrževalnik Z2 s prostornino 44 m<sup>3</sup> na parceli P18. Iztoka iz zadrževalnikov v potok morata biti urejena preko črpališč ter opremljena s povratno loputo. Kota iztoka zadrževalnika Z1 ne sme biti nižja od 280,37 m.n.v., zadrževalnika Z2 pa ne pod koto 280,11 m.n.v.

(5) Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

#### **43. člen (elektroenergetsko omrežje)**

(1) Znotraj območja OPPN javno elektroenergetsko omrežje še ni zgrajeno. Vzhodno od območja OPPN poteka kablovod nazivne napetosti 0,4 kV, ki se napaja iz transformatorske postaje Razvanje 4 (T-377) na križišču Razvanjske ceste in ceste Pod Pohorjem. Objekti južno od območja OPPN se napajajo preko kablovoda nazivne napetosti 0,4 kV, ki poteka po Keltski ulici in se napaja iz iste transformatorske postaje.

(2) Za oskrbo območja OPPN z električno energijo je treba nadomestiti obstoječo TP Razvanje 4 (t-377) ter zgraditi novo podzemno SN in NN omrežje. Obstoječo TP RAZVANJE 4 je treba nadomestiti z novo kompaktno betonsko transformatorsko postajo nazivne moči 1×1000 kVA. Novo TP je treba vključiti v obstoječ daljnovod 20 kV (D-400) RAZVANJE 4 v oporišču OP 6. Obstoječ kotni A drog v oporišču OP 6 se zamenja z novim armiranobetonskim Z12 drogom. Za napajanje objektov v območju OPPN z električno energijo, je treba iz nove TP Razvanje 4 zgraditi ustrezni nizkonapetostni kabelski 0,4 kV razvod.

(3) Obstoječa prostostoječa razdelilna merilna omarica PS-PRMO, ki se nahaja na jugozahodnem delu območja OPPN se prestavi na rob območja OPPN oziroma izven območja OPPN.

(4) Za izvedbo elektroenergetskega priključka mora investitor pridobiti mnenje upravljavca javnega elektroenergetskega omrežja.

(5) Vsi načrtovani posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu s strokovno podlago: Ureditev EE omrežja na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo ob Ulici Maksa Liplina, št. 57/24-MO, ki jo je izdelalo podjetje Elektro Maribor d.d.

#### **44. člen (elektronsko komunikacijsko omrežje)**

(1) Znotraj območja OPPN javno telekomunikacijsko omrežje še ni zgrajeno. Obstoječe telekomunikacijsko poteka po jugovzhodni in jugozahodni meji območja OPPN. Omrežje United Fiber Fiksna infastruktura d.o.o. poteka neposredno ob južnem in vzhodnem robu območja OPPN, in sicer delno kabelsko in delno zračno. Bakreno simetrično komunikacijsko omrežje Telekom d.o.o. poteka vzhodno od Razvanje ceste. Priklon na optično omrežje upravljavca Telekom d.o.o. je mogoč na parceli št. 1113/5, k.o. Razvanje v bližini križišča Razvanjske ceste in ulice Pod Pohorjem.

(2) Za priključitev na TK omrežje je treba zgraditi kabelsko kanalizacijo in ustrezno elektronsko komunikacijsko omrežje. Pogoje za izgradnjo mora investitor pridobiti od upravljavca omrežij.



(3) Pogoje za priključitev objektov na TK omrežje (vrsta prenosnega medija, mesto navezave, id.) določi upravljavec TK omrežja v projektnih pogojih glede na potrebe in možnosti priključitve objekta.

#### **45. člen (javna razsvetljava)**

(1) Vse javne zunanje površine je treba ustrezno osvetliti.

(2) Osvetlitev javne dostopne ceste se izvede enostransko z javno razsvetljavo.

(3) Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, ki se uporabljajo na območju Mestne občine Maribor. Osvetlitev na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

(4) Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energetske učinkovitosti in varstva pred prekomernim svetlobnim onesnaževanjem.

#### **46. člen (ogrevanje)**

(1) Toploto za ogrevanje stavb se prednostno zagotavlja iz obnovljivih virov energije, pridobljene iz enega ali več načinov iz: sončnega obsevanja, odpadne toplote z rekuperacijo toplote, iz aerotermalne energije s toplotnimi črpalkami, uporabe plinaste biomase, uporabo trde biomase v ustrezni kurilni napravi, ki izpolnjuje predpisane pogoje emisij v zrak. Prednost pri oskrbi s toploto imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež obnovljivih virov energije v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema.

(10) Ogrevanje objektov s toplotno črpalko voda – voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja znotraj območja OPPN, ni dovoljeno.

### **XI. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

#### **47. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

(1) Dopustna so naslednja odstopanja od tlorisnih gabaritov:

- odstopanje od tlorisnih gabaritov stavb navzven do +1,0 m, pri čemer odmiki od sosednjih parcel ne smejo biti manjši, kot so določeni v 14. členu tega odloka;
- odstopanje od tlorisnih gabaritov navznoter,
- ne glede na prvo alinejo te točke je odstopanje od tlorisnih gabaritov objektov B v smeri proti potoku lahko večje, pri čemer objekt ne sme posegati v 5-metrski priobalni pas vodnih površin ali na poplavno območje,
- ne glede na prejšnja določila tega člena so dopustna odstopanja omejena tudi z največjim dopustnim faktorjem zazidanosti (FZ) 0,25 in faktorjem izrabe (FI) 0,4.

(2) Višinske kote pritličij objektov lahko odstopajo do  $\pm 0,5$  m, pri čemer je treba upoštevati kote terena in kote prometnih površin ter omejitve, določene v 34. členu tega odloka. Višinske kote dovoznih površin lahko odstopajo od minimalno določenih kot le navzgor, in sicer največ do kote pritličij objektov, pri čemer je treba upoštevati tudi kote terena sosednjih parcel. Višinske kote prometnih površin lahko odstopajo od določenih kot ob upoštevanju pogojev 34. člena tega odloka ter kot terena.

(3) V Ob pogoju, da se z enotnim gradbenim dovoljenjem zagotovita enaka vrsta in naklon streh v celotnem nizu, so dopustne tudi dvokapne strehe. Dvokapna streha ne sme presegati naklona 35° in mora imeti sleme v smeri daljše stranice objekta. V tem primeru je maksimalna etažnost omejena na pritličje in mansardo (P+M), zelene površine morajo obsegati vsaj 40% gradbenih parcel, na vsaki gradbeni parceli morajo biti zasajena tri drevesa in podzemni zalogovniki morajo biti dimenzij volumna vsaj 5 m<sup>3</sup>. V primeru streh, ki niso ozelenjene, je treba tudi ponovno izračunati volumen zadrževalnikov.

(4) Lokacije vhodov in dostopov do stavb se lahko spremenijo.

(5) Parcele mej, namenjene javnim površinam, lahko odstopajo do 0,50 m v korist javnih površin ter v okviru dopustnih odstopanj geodetskih meritev. Za ostale parcele so dopustna odstopanja od parcelacije, če se tako zagotovi ustrežnejša rešitev in če so hkrati zagotovljeni vsi pogoji omejitve gostote pozidave in velikosti gradbene parcele, ki mora biti med 500 in 1.200 m<sup>2</sup>.

(6) Dopustna so odstopanja od zunanje ureditve dostopnih, parkirnih in parkovnih površin.

(7) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter pri vodnih ureditvah, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda.

(8) Rekonstrukcija Ulice Maksa Liplina je dopustna tudi v kasnejših fazah, če s tem soglašata Mestna občina Maribor in je ta izvedba načrtovana v sklopu drugih del, kot je npr. izvedba kanalizacije.

(9) Do izgradnje javne kanalizacije je dopustna izvedba dveh skupnih malih komunalnih čistilnih naprav, ki sta vezani na posamezni kanalizacijski vod prostorske enote in posamezne etape. Kanalizacijski vod se mora po izgradnji javne kanalizacije v Ulici Maksa Liplina obvezno priključiti na javno kanalizacijo.

## **XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **48. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Investitor je dolžan z Mestno občino Maribor skleniti dogovor / pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deleži sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture širšega pomena.

(2) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje,
- promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene dopustne ravni hrupa, predpisane za IV. stopnjo varovanja pred hrupom,
- izvedba in ureditev zelenic znotraj območja OPPN je obveznost lastnikov stavb znotraj območja OPPN.

## **XII. KONČNI DOLOČBI**

### **49. člen (vpogled OPPN)**

OPPN je na vpogled na spletni strani: (<https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave/>).  
OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Mestne občine Maribor. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

### **50. člen (uveljavitev)**

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

## OBRAZLOŽITEV

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

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

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

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

Stališča, ki so bila upoštevana so integrirana v tekstualni in grafični del odloka.

Za pripombe, ki niso bile upoštevane je podana obrazložitev, razvidna iz priloženih stališč do pripomb.

Stališča do pripomb so bila v celoti objavljena na spletni strani Mestne občine Maribor, prav tako so posamezniki bili seznanjeni s stališči do pripomb, ki so jih podali.

Predmetno gradivo se od gradiva, ki je bilo javno razgrnjeno in potrjeno v prvi obravnavi konceptualno ne razlikuje.

Vsebinske spremembe, ki so vezane na podane pripombe so:

- obvezna rekonstrukcija Ulice Maksa Liplina (7., 20., 36. člen);
- sprememba omejitve višine ograje iz 1 m na 1,8 m in obvezna ozelenitev ograje;
- delna sprememba gabaritov objektov tipov A in E (14. člen).

Spremembe vezane na pogoje mnenjedajalcev, predvsem DRSV in dopolnitev hidrogeološke študije Hidrološko – hidravlična ocena visokih vod Radvanjski potok s pritoki, št. GA 1929\_1/23, ki je na novo upoštevala tudi izračune predvidenih ureditev obvoznice in Radvanjskega potoka, ne vplivajo na samo zasnovo naselja – število, velikost, zasnovo objektov in gradbenih parcel.

Spremembe se naslednje:

- povezava med obema krakoma ceste, ki je bila predvidena kot povozna, urejena v makadamu, katera z vidika delovanja naselja ni bila pomembna, se ohranja le kot peš povezava na sedanji koti terena, in sicer zaradi zagotavljanja poplavnne varnosti (11., 13. člen);
- skladno s poplavnimi površinami in spremembo zasnove poti je za celotno naselje predvideno le eno skupno prevzemno mesto za steklo in papir (27. člen);
- na severu območja se ob potoku se del gradbene parcele objekta B10, ki leži na poplavnem območju Q10, nameni ureditvi parkovne, športne ali drugačne zelene ureditve namenjene prebivalcem naselja (13., 17. člen);
- skladno s pogoji mnenjedajalca je za izračune namesto 15-minutnega treba upoštevati 300-360 minutni naliv (23. člen);
- glede na pogoje mnenjedajalca in novo hidrogeološko študijo je dopolnjen 34. člen, in sicer pešpoti in drugih poplavnih površin ni dopustno nadvišati, popravljena je minimalna svetla višina brvi in površina propusta pod brvjo, predvideni so zadrževalniki;
- najnižje dovoljene kote terena so usklajene z dopolnjeno hidrogeološko študijo (16. člen), pri čemer je odstopanje minimalno;
- pogoji za zadrževalnike iz hidrološke študije so dodani v 42. členu;
- skupna parkirna mesta za obiskovalce se zaradi poplavnih površin ukinejo;
- zaradi sprememb parcel ceste in prečne povezave ter spremenjenih poplavnih kart so minimalno spremenjene velikosti gradbenih parcel (razen parcela objekta B10 do 4% površine), vključno s parcelami javnega dobra (17. in 18. člen), pri čemer te spremembe ne vplivajo na zasnovu.
- rešitve napajanja iz elektroenergetskega omrežja (7., 43. člen);
- dodan je pogoj obveznega dogovora med lastnikom gozda in investitorjem, skladno s pogojem Zavoda za gozdove (22. člen);
- pogoji za ureditev kanalizacije, elektroenergetskega in TK omrežja (42., 43. in 44. člen);
- z OPN MO Maribor so usklajeni pogoji za prednostno uporabo energije.

Terminološke spremembe so povezane predvsem na novo Uredba o razvrščanju objektov (Ur. list RS, št. 96/22) in na v tem času sprejeti Občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor



(Medobčinski uradni vestni 4/25) in obsegajo uskladitev izrazov in pogojev predvsem za umeščanje pomožnih objektov in ustrezne klasifikacije objektov.

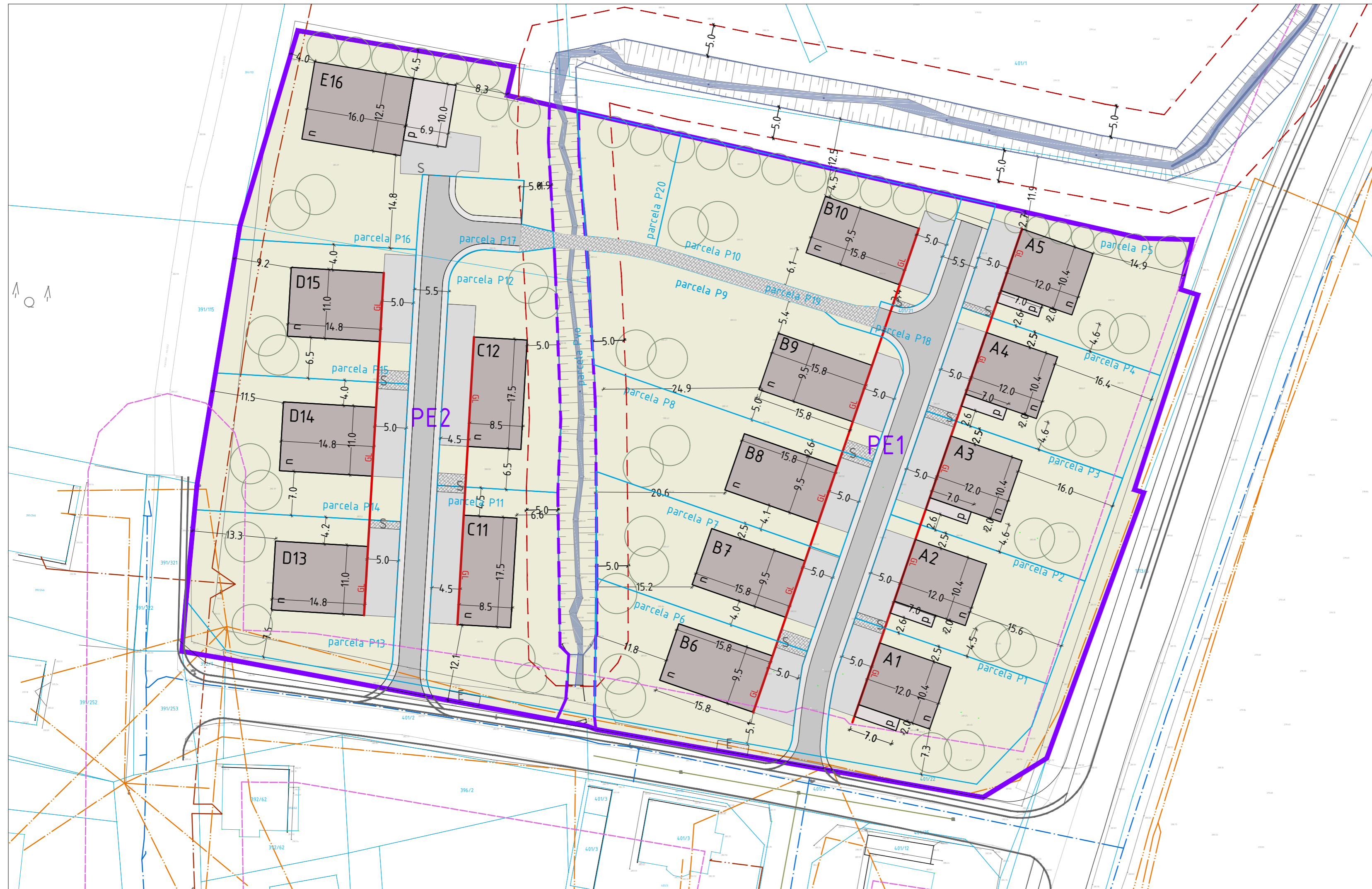
Pripravila:

Vesna Bauman, podsekretarka



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





## UREDITVENA SITUACIJA

### LEGENDA

- Meja območja OPPN —
- Obstoječa parcelna meja DKN —
- Varovalni pas ceste —
- Vododod —
- Elektrovod —
- TK kabel —
- Fekalni kanal —
- Meja prostorske enote - - - PE1
- Meje novih gradbenih parcel —
- Osnovna struga potoka iz Pošte —
- Meja brežine struge —
- Meja obvodnega zemljišča - - -
  
- Gradbena linija (GL) — GL
- Tlorisni gabariti enonadstropnega objekta n
- Tlorisni gabariti prilličnega dela objekta p
- Prometne površine (asfalt) [Pattern]
- Tlakovane povozne površine [Pattern]
- Utrjene peš površine [Pattern]
- Odprte bivalne površine [Pattern]
- Schema obvezne zasaditve [Symbol]



Naloga:	OPPN ZA STANOVANJSKO GRADNJO OB ULICI MAKSA LIPLINA		
Naročnik:	Beťnavski vrtovi d.o.o., Razlagova ul. 15, Maribor		
Izdelovalec:	Studio OPPIDUM d.o.o., Kašeljska c. 91a, Ljubljana		
Odg. pr. načrtovalka:	Mateja Svet, univ.dipl.inž.arh., 1525 A		
Faza:	PREDLOG		
Risba:	Ureditvena situacija		
Številka projekta:	3-22-U	Številka risbe:	II.4.1.
Merilo:	1:500	Datum:	julij 2025



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

Številka: 3503-13/2022-40

Datum: 01.12.2023



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

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

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

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

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

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

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

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

**PRIPOMBA ŠTEVILKA 1**

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

**Stališče:**

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

Obrazložitev:

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

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

**PRIPOMBA ŠTEVILKA 2**

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

**Stališče:**

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

Obrazložitev:

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

**PRIPOMBA ŠTEVILKA 3**

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

**Stališče- obrazložitev:**

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

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

**PRIPOMBA ŠTEVILKA 4**

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

**Stališče:**

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

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

#### Obrazložitev:

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

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

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

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

#### **PRIPOMBA ŠT.5**

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

#### **Stališče:**

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

#### Obrazložitev:

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

#### **SKLOP PRIPOMB ŠT.6**

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

**Stališče:**

Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:**

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

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

**Stališče:**

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

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

**Stališče:**

Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:**

Predlagana tipologija ni značilna za širše območje urejanja.

**SKLOP PRIPOMB ŠT. 7**

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

**Stališče:**

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

**Obrazložitev:**

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

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

**Stališče:**

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

## **SKLOP PRIPOMB ŠT.8**

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

### **Stališče:**

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

### **Obrazložitev:**

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

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

### **Stališče:**

Pripomba se ne upošteva.

### **Obrazložitev:**

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

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

### **Stališče:**

Pripomba se upošteva v grafičnem delu Odloka o OPPN.

#### Obrazložitev:

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

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

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

#### **Stališče:**

Pripomba se upošteva.

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

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

#### Obrazložitev:

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

### **SKLOP PRIPOMB ŠT. 9**

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

#### **Stališče:**

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

Obrazložitev:

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

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

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

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

**Stališče:**

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

Obrazložitev:

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

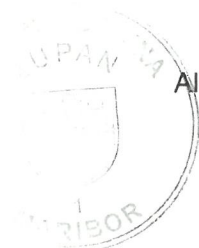
V 48. členu Odloka o OPPN je navedeno, da je do izgradnje javne kanalizacije dopustna izvedba dveh skupnih malih komunalnih čistilnih naprav, ki sta vezani na posamezni kanalizacijski vod prostorske enote in posamezne etape. Kanalizacijski vod se mora po izgradnji javne kanalizacije v Ulici Maksa Liplina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

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

Pripravili:

Načrtovalec predmetnega OPPN - Studio Opidium d.o.o

Pripravljavec predmetnega OPPN -Sektor za urejanje prostora



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan