



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: 35005-46/2017-203
Datum: 15.07.2025

GMS - 675

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 pod Pohorjem

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
predstavniki načrtovalca AU ARHITEKTI d.o.o
predstavniki izdelovalca okoljskega poročila VGB d.o.o

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu pod Pohorjem - v prvi obravnavi

Aleksander Saša Arsenovič
Župan



4367_24_OP_OPPN_p
od Pohorjem_dop po Pohorjem_dop_osnutiE_Zazidalna_ureditver



OPP_N_Pod



03_OPPN_RADVANJ





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

Številka: 35005-46/2017-203

Datum: 15.07.2025

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

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu pod Pohorjem
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Elaborat ekonomike 2. Okoljsko poročilo 3. Grafične priloge 4. Obrazložitev

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., vodja 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-POŠTI
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: 35005-46/2017-203
Datum: 15.07.2025

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 pod Pohorjem

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
predstavniki načrtovalca AU ARHITEKTI d.o.o
predstavniki izdelovalca okoljskega poročila VGB d.o.o

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu pod Pohorjem - v prvi obravnavi

Aleksander Saša Arsenovič
Župan



4367_24_OP_OPPN_p



OPPN_Pod



03_OPPN_RADVANJ

od Pohorjem_dop po Pohorjem_dop_osnutiE_Zazidalna_ureditver





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

Številka: 35005-46/2017-203
Datum: 15.07.2025

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

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu pod Pohorjem
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Elaborat ekonomike 2. Okoljsko poročilo 3. Grafične priloge 4. Obrazložitev

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., vodja 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: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Gregor Reichenberg	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta		



Na podlagi tretjega odstavka 298. člena in tretjega odstavka 338. člena Zakona o urejanju prostora – (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US), ter 115. in 119. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik Štajerske in Koroške regije, št. 10/11, 8/14, 12/19, 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji ___ redni seji dne _____, sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
pod Pohorjem
v Mestni občini Maribor

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt pod Pohorjem v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelala družba AU arhitekti, arhitektura, urbanizem, d.o.o., Komenskega ulica 3, 2000 Maribor (datum _____, št. proj. AU 2020/02/01), s katerim se načrtuje vzpostavitev športno rekreativnega in turističnega območja pod vznožjem Pohorja. Raznoliki programskimi sklopi z javno, športno rekreativno in turistično rabo ustvarjajo koncept "parkovnega mesta", kjer grajena struktura prehaja v naravno okolje. Ključni prostorski element parkovnega mesta je linijski park ob Radvanjskem potoku, ki povezuje različne vsebine in vzpostavlja prepoznavno krajinsko strukturo območja.
- (2) OPPN se vodi v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu pod identifikacijsko številko 2879.

2. člen

(vsebina OPPN)

- (1) OPPN obsega tekstualni in grafični del. Izdelan je v analogni in digitalni obliki. Tekstualni del je določen v tem odloku in določa območje OPPN, umestitev načrtovane prostorske ureditve, priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, parcelacijo, kulturno dediščino, varovanje zdravja ljudi, okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost, dopustna odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.
- (2) OPPN je sestavljen iz naslednjih delov:

A. ODLOK

B. GRAFIČNI DEL:

- | | |
|--|------------|
| 1. Izsek iz kartografske dokumentacije k veljavnemu prostorskemu planu s prikazom meje obravnavanega območja | M 1 : 5000 |
| 2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem | M 1 : 1000 |
| 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1 : 1000 |
| 4. Ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji | M 1 : 1000 |
| 5. Ureditvena situacija prometne infrastrukture | M 1 : 1000 |
| 6. Prikaz ureditev glede poteka omrežij
in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo | M 1 : 1000 |
| 7. Prikaz ureditev varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave | M 1 : 1000 |
| 8. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter
varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1 : 1000 |
| 9. Načrt parcelacije | M 1 : 1000 |

C. SPREMLJAJOČE GRADIVO:

1. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
2. Povzetek za javnost
3. Okoljsko poročilo
4. Elaborat ekonomike

II. OBMOČJE OPPN

3. člen

(območje OPPN)

- (1) Območje obdelave je z zahodne strani omejeno s Pohorsko cesto, parkiriščem in spodnjo postajo pohorske vzpenjače, na vzhodni strani z nekdanjim vojaškim streliščem, na severu s traso predvidene nove »podpohorske« ceste in na jugu z vznožjem Pohorja. Obsega zemljiške parcele: 905/1 – del, 906/8, 906/9, 906/12, 906/13, 906/14 – del, 1008, 1013, 1014, 1015, 1016/1, 1016/2, 1017, 1018/2, 1018/3, 1018/5, 1018/6, 1019, 1020/1, 1020/2, 1020/3, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034/1, 1034/2, 1035/1, 1035/2, 1037/2, 1038/2, 1038/3, 1038/4, 1038/7, 1038/8, 1038/9, 1038/10, 1039/1, 1039/3, 1039/4, 1039/5, 1039/6, 1040/1, 1040/2, 1041/3, 1041/4, 1041/5, 1041/6, 1041/7, 1042/2, 1042/5, 1042/6, 1042/7, 1042/8, 1042/9, 1043/1, 1043/2, 1043/3, 1045/1, 1045/2, 1045/3, 1045/4, 1045/5, 1045/6, 1046/7, 1046/8, 1046/9, 1046/10, 1046/11, 1046/12, 1047, 1050/1, 1051, 1052/2, 1052/3, 1053/1, 1053/3, 1053/4, 1054/5, 1054/13, 1054/14, 1054/15, 1054/16, 1054/17, 1054/18, 1054/19, 1054/20, 1054/22, 1054/23, 1055, 1056, 1057/2, 1057/3, 1057/5, 1057/6, 1057/7, 1057/8, 1058/4, 1058/5, 1058/6, 1058/7, 1058/8, 1058/9, 1058/13, 1058/14, 1058/15, 1058/16, 1058/17, 1058/18, 1058/19, 1058/20, 1058/21, 1059/3, 1059/4, 1059/5, 1059/6, 1059/7 – del, 1059/8, 1059/9, 1060/2 – del, 1060/3, 1061/6 – del, 1061/7, 1061/8, 1061/9, 1061/10 – del, 1169/2 – del, 1169/3 – del, 1170/3 – del, 1170/4 – del, 1171/3 – del, 1172/2, 1173/1, 1173/2, 1173/3, 1177/1, 1177/4, 1177/5, 1177/6, 1177/7, 1177/8, 1178/2, 1178/4, 1178/5, 1178/6, 1178/7, 1178/8, 1179/1, 1179/3, 1180, 1184/4 – del, 1186/7 – del, 1204/3 – del, 1204/4, 1204/5, 1210/17, 1210/18 – del, 1210/19, 1210/20, 1210/21, 1210/22 – del, 1210/23, 1212, 1222, 1223/1, 1223/2, 1223/3, 1224, 1225/1, 1225/3, 1225/4, 1225/5, 1225/6, 1226 – del, 1228/2, 1228/3, 1228/4, 1228/5, 1228/6, 1229 – del, 1230 – del, 1231, 1232/1, 1232/2, 1232/3, 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1233/5, 1233/6, 1233/7, 1233/8, 1233/9, 1233/10, 1233/11, 1233/12, 1233/13, 1233/14, 1233/15, 1233/16, 1233/17, 1233/18, 1233/19, 1234 – del, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242/1, 1242/2, 1243, 1244/1, 1244/2, 1245, 1246 – del, 1247 – del, 1248 – del, 1249 – del, 1250 – del, 1251 – del, 1253, 1254 – del, 1255, 1276 – del, 1341 – del, 1343 – del, v katastrski občini 677 – Zgornje Radvanje.
- (2) V primeru odstopanja števil parcel navedenih v prvem odstavku in stanja glede na grafični prikaz velja grafični prikaz.
- (3) Območje OPPN meri skupaj približno 42 ha.
- (4) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz karte »Načrt parcelacije«.
- (5) Ureditve v tem OPPN se funkcionalno navezujejo na sosednja območja. Prometno omrežje se na severovzhodu in severozahodu navezuje na obstoječe občinske ceste. Navezave na območje izven obsega OPPN so vidne iz grafične priloge »Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji«.

4. člen

(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba:
 - I - območja stavbnih zemljišč,
 - III - območja gozdnih zemljišč,
 - IV - območja voda.
- (2) Podrobnejša namenska raba je v večjem delu površine za turizem, površine za šport, površine za centralne dejavnosti, v manjšem delu vodne, prometne, zelene, in gozdne površine

III. POGOJI ZA UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(opis prostorske ureditve)

(1) Načrtovana je vzpostavitev športno rekreativnega in turističnega območja pod vznožjem Pohorja, umeščena v širši kontekst parkovnega mesta. Ključni element tovrstne zasnove predstavlja linijski park ob Radvanjskem potoku), ki tvori zeleno hrbtenico območja in se navezuje na niz raznolikih programskih sklopov z javno, športno rekreativno, turistično in prometno infrastrukturno rabo. Grajena struktura, ki je morfološko razpršena in vpeta v naravno ter oblikovano krajino, na južni strani vzpostavlja perforiran grajeni rob v liniji od Pohorske vzpenjače do in Snežnega stadiona. Na območju se ne načrtujejo nove stanovanjske stavbe; ohranjajo se zgolj obstoječe. Večina površin je namenjena ureditvi za športno-rekreativne, centralne in pretežno turistične dejavnosti.

6. člen

(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj - posegov in objektov)

(1) Vrste dopustnih dejavnosti:

- turistična dejavnost,
- storitvene dejavnosti,
- gostinstvo,
- poslovne dejavnosti,
- trgovske dejavnosti,
- dejavnosti družbene infrastrukture,
- dejavnosti s področja prometa
- gozdarstvo, lov, športne in druge dejavnosti za prosti čas
- dejavnost vodnega gospodarstva, športne in druge dejavnosti za prosti čas, ribištvo in gojenje vodnih organizmov / dopustni objekti: objekti za potrebe dopustnih dejavnosti

(2) Vrste dopustnih gradenj in posegov - vse v povezavi z ostalimi členi in grafičnim delom odloka

- novogradnje
- rekonstrukcije
- spremembe namembnosti v okviru dovoljenih dejavnosti
- nujni posegi in začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami v skladu s področnimi predpisi
- ureditve, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda ter na renaturacijo vodotokov;
- dela, s katerimi se v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost, postavijo geodetska izmeritvena znamenja za označitev točk geodetskih mrež, geodetske oznake na geodetskih izmeritvenih znamenjih in oprema za državno omrežje permanentnih postaj svetovnega satelitskega navigacijskega sistema;
- raziskave podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira pod pogojem, da raziskave trajno ne spreminjajo in poškodujejo naravnega stanja na površini in podtalju in da se zemljišča po raziskavah vrnejo v prvotno stanje.
- posegi na območju gozdov v skladu s področno zakonodajo ter s soglasjem pristojnega NUP,
- ureditve za potrebe lova in ribolova ter ribogojnic,

(3) Vrste dopustnih objektov so v povezavi z 8. in 9. členom in grafičnim delom predmetnega odloka. Trgovske stavbe so dovoljene kot dopolnitev osnovne dejavnosti (turizem, šport-rekreacija), posamičnega objekta

7. člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

(1) Pomen regulacijskih elementov:

- gradbena linija (GL) je tlorisna projekcija navpične ravnine, na katero mora biti postavljena ulična fasada stavbe.

- gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovani objekti pod zemljo, na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele.
- gradbena parcela stavbe je prostorsko povezano zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi obstoječe stavbe ali stavbe, ki je načrtovana na ali pod tem zemljiščem. Določila tega odloka, ki se nanašajo na gradbene parcele, se v primerih, da gre za druge vrste objektov, nanašajo na njihovo pripadajoče zemljišče.
- gabarit stavbe pomeni višino in tloris stavbe na terenu; višinski gabarit stavbe pomeni višino stavbe, tlorisni gabarit stavbe pomeni površino največje etaže nad terenom.
- etažnost stavbe je število etaž nad nivojem terena.
- klet (K) je etaža stavbe, katere prostori se nahajajo pod pritličjem.
- pritličje (P) je etaža stavbe, katere prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,00 m nad njo, merjeno od najnižje kote terena ob objektu.
- mansarda (M) je etaža stavbe s prostori, ki se nahajajo nad pritličjem ali zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno streho. Kolenčni zid je lahko visok do 1,50 m.
- terasa etaža (T) je etaža stavbe s prostori, ki se nahajajo nad vencem stavbe in neposredno pod ravno streho. BTP terasne etaže ne sme presegati 70% BTP zadnje etaže pod vencem stavbe in mora biti za najmanj 3,00 m umaknjena iz ravnine uličnih fasad v notranjost, na ostalih fasadah pa je lahko s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel umaknjena manj kot 3,00 m v notranjost.

- (2) Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati predpisane odmike in varovalne pasove prometne infrastrukture, komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in priključkov nanje.

8. člen

(prostorsko-funkcionalna zasnova območja)

- (1) Urbanistična zasnova turističnega in športno rekreativnega območja je razdeljena na več funkcionalno raznolikih ureditvenih enot, ki omogočajo razvoj športno rekreativnih in turističnih programov ter vzpostavitev infrastrukturnih omrežij. Poseben poudarek v prostorski zasnovi je namenjen ohranjanju čim večjega deleža naravnih oziroma sonaravno urejenih površin ter zviševanju kakovosti javnega odprtega prostora, kar prispeva k trajnostnem in okoljsko občutljivem razvoju območja.
- (2) Zasnova omogoča fazno izvajanje prostorskega razvoja, pri čemer je predvidena možnost realizacije posameznih objektov in ureditev v okviru posameznih ureditvenih enot, skladno z dolgoročnim prostorskimi konceptom.
- (3) Prostorska ureditev z lego objektov določa grafična karta 4 Ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji.
- (4) Območje OPPN je glede načina urejanja razdeljeno na ureditvene enote (UE), ki so funkcionalno opredeljene glede na prevladujoče namenske rabe oziroma dejavnosti. Razmejitev in označitev posameznih ureditvenih enot je prikazana v grafičnih prilogah tega OPPN

Ureditvene enote :

UE A:	športni center
UE B:	prometne površine
UE C:	površine za turizem
UE D:	površine obstoječih objektov
UE E:	površine za turizem in prometne površine
UE F:	športni center, površine za turizem, prireditveni prostor
UE G:	površine za turizem
UE H:	površine za turizem
UE I:	površine za turizem, druga območja centralnih dejavnosti, športni centri, poslovna dejavnost
UE J:	površine obstoječih objektov
UE K:	površine za turizem - kamping
UE L:	športni center, površine za turizem
UE M:	površine za turizem - kamping
UE N:	površine za turizem, druga območja centralnih dejavnosti, športni centri
UE O:	površine za turizem, druga območja centralnih dejavnosti, športni centri

UE Z1:	park in površine za oddih, rekreacijo in šport
UE Z2:	park in površine za oddih, rekreacijo in šport
UE Z3:	park in druge urejene zelene površine
UE Z4:	športna dejavnost in turistična infrastruktura - kamping
UE Z5:	površine za oddih, rekreacijo in šport
UE Z6:	datni habitat za dvoživke

Ostale površine na katerih niso opredeljene ureditvene enote, so pretežno obstoječe gozdne površine.

(4.1) **UE A:** športni center:

območje spodnje postaje Pohorske vzpenjače s pripadajočimi javnimi odprtimi površinami.

Dopustne dejavnosti: športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo, dejavnosti s področja prometa.

Dopustni posegi:

- P1: vzpostavitev javne odprte površine (ki občasno služi kot prireditveni prostor) z avtobusnim postajališčem pred spodnjo postajo Pohorske vzpenjače in z navezavo na garažno hišo (UE B),
- a2: odstranitev obstoječega prostostoječega objekta (kiosk-a2) s prenosom njihove dejavnosti v paviljonska objekta Z1 in Z2.
- ureditev dodatnega habitata za dvoživke, površina območja do 800 m².

(4.2) **UE B:** območje prometne infrastrukture, parkirne površine postaje Pohorske vzpenjače;

Dopustne dejavnosti: dejavnosti s področja prometa.

Dopustni prostorski posegi:

- B1 – izgradnja garažne hiše z največjo zazidano površino 4410 m²; dopustna etažnost K+P, z možnostjo parkiranja na strehi, pri čemer je potrebno zagotoviti vsaj 60 % zazelenitve celotne strešne površine v obliki zelene strehe; maksimalna višina stavbe: 7 m;
- ureditev segmenta linijskega parka, namenjenega pešcem in kolesarjem, z ustrežno peš in kolesarsko infrastrukturo;

(4.3) **UE C:** območje za turizem;

Dopustne dejavnosti: turistične dejavnosti, dopolnilne dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti).

Dopustni prostorski posegi:

- C1 – širitev obstoječega turistično-namestitvenega objekta (Hotela Habakuk) z dodajanjem stavbne lamele na vhodni strani; dopustna etažnost K+P+4 z zeleno streho; največja zazidana površina: 2720 m², maksimalna višina stavbe se prilagaja višini slemena obstoječega objekta;
- Objekt C1 ima podzemno je garažo (gc1), dopustna je izgradnja po celotni stavbni površini
- ureditev zelene površine: vzpostavitev zelenega koridorja vzdolž ceste z namenom ohranjanja odprtega prostora in vzpostavitve krajinskega vmesnika med grajenim in naravnim okoljem.

(4.4) **UE D:** površine obstoječih objektov

Predvidene dejavnosti: turistične dejavnosti.

Dopustni posegi:

- rekonstrukcije, spremembe namembnosti, novogradnje objektov v gabaritih obstoječih objektov. Navedeno velja tudi za obstoječe stanovanjske objekte.

(4.5) **UE E:** območje za turizem

Dopustne dejavnosti: turistične dejavnosti, dopolnilne dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti), dejavnosti s področja prometa.

Dopustni prostorski posegi:

- E1 – izgradnja hotelskega objekta nad garažno hišo. Garažna hiš je predvidena na celotni površini stavbnega območja; nad njo se urejajo etaže za gostinske, turistične in prostočasne vsebine in dopolnilne dejavnosti (trgovina, storitve). Stavbna masa se mora prilagajati naklonu terena. Dopustna etažnost K+P, deloma K+P+3, največja zazidana površina: 3256 m²; maksimalna višina stavbe: 17 m, pri čemer * pomeni, da je potrebno zagotoviti pozitivno mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora glede geoloških in hidroloških pogojev ;
- e1, e2 – odstranitev manjših prostostojećih objektov, ki niso vključeni v dolgoročno prostorsko zasnovu;

- ureditev peš povezave med območjem UE F z UE Z3, z vzpostavitvijo dostopnosti med programskimi enotami in izboljšanjem pretočnosti za pešce.

(4.6) **UE F:** športni center: območje dela obstoječega smučišča (Snežni stadion), obstoječi turistično namestitveni objekt (hotelArena), gostinski objekti in postaja smučarske vlečnice.

Dopustne dejavnosti: športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo, turistične dejavnosti, dopolnilne dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti), dejavnosti s področja prometa;

Dopustni prostorski posegi:

- F1 – izgradnja objekta za turistične, gostinske ali storitvene dejavnosti, dopustna etažnost: (K)+P+1+M, največja zazidana površina 440 m²; maksimalna višina stavbe se mora prilagajati višini slemena obstoječega objekta;
- ureditev ploščadi na severni strani Hotela Arena, z možnostjo ureditve uvoza v garažo, pri čemer se mora ohraniti funkcionalna povezanost odprtih površin in dostopnost za pešce.
- ureditev površine za mirujoči promet (mp F)

(4.7) **UE G:** območje za turizem.

Dopustne dejavnosti: turistične dejavnosti, dopolnilne dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti).

Dopustni posegi:

- G1 – izgradnja objekta za turistične dejavnosti, dopustna etažnost K+P+1+T, parkirišče pred objektom, največja zazidana površina: 560 m², maksimalna višina stavbe: 14 m;
- G2 – prizidek k obstoječem turističnem objektu (vila Mari – turistična dejavnost), dopustna etažnost: K+P+2+T, zazidana površina največ 270 m², maksimalna višina stavbe se prilagaja slemenu obstoječega objekta;
- gg1 – podzemna garaža;
- rekonstrukcije in novogradnje objektov v obstoječih gabaritih.

(4.8) **UE H:** območje za turizem.

Dopustne dejavnosti: turistične dejavnosti, dopolnilne dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti), dejavnosti s področja prometa.

Dopustni posegi:

- H1 – hotelski objekt, dopustna etažnost K+P+2+T, največja zazidana površina: 880 m², maksimalna višina stavbe: 17 m;
- H2 – hotelski objekt, dopustna etažnost K+P+2+T, največja zazidana površina: 504 m², maksimalna višina stavbe: 17 m;
- ureditev večnamenske prometne površine pred objektoma z uvozom v podzemno garažo (gh1); ureditev povezovalne poti do območja Z4.

(4.9) **UE I:** območje za turizem, druga območja centralnih dejavnosti.

Dopustne dejavnosti: športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo, turistične dejavnosti, dopolnilne dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti), poslovne dejavnosti

Dopustni posegi:

- I1 – hotelski objekt, dopustna etažnost: K+P+4, največja zazidana površina: 480 m², maksimalna višina objekta 20 m;
- I2 – hotelski objekt, dopustna etažnost: K + P + 3; največja zazidana površina: 400 m², najvišja. višina objekta: 17 m;
- I3 – objekt za turistične, športne ali dopolnilne dejavnosti, etažnost: K+P+1+T, največja zazidana površina: 620 m², maksimalna višina stavbe 13 m;
- I4 – objekt za turistične, športne ali dopolnilne dejavnosti, etažnost: K+P+2+T, največja zazidana površina: 780 m², maksimalna višina objekta 17 m;
- I5 – objekt za športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo, turistične dejavnosti, dopolnilne dejavnosti, dopustna etažnost: K+P+1+T, največja zazidana površina: 620 m²; maksimalna višina objekta: 13 m;

- I6 – objekt za športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo, turistične dejavnosti, dopolnilne dejavnosti, poslovne dejavnosti, dopustna etažnost: K+P+2+T, deloma K+P+1, največja zazidana površina: 1720 m², maksimalna višina objekta: 17 m, deloma 9 m;
- I7 – objekt za turistične dejavnosti, etažnost: K+P+1+T, največja zazidana površina: 620 m²; najvišja višina objekta: 13 m;
- I8 – objekt za turistične dejavnosti, dopustna etažnost: K+P+1+T, največja zazidana površina: 480 m², maksimalna višina objekta: 13 m;
- I9 – objekt za turistične dejavnosti, dopustna etažnost K+P+2+T, največja zazidana površina: 400 m², maksimalna višina objekta 17 m;
- I10 – objekt za turistične dejavnosti, dopustna etažnost: K+P+2+T, največja zazidana površina: 860 m², maksimalna višina objekta: 17 m;
- gi 1 – garaža v kletnih etažah za objekta I1 in I2 (največ po celotni stavbni površini);
- gi 2 – garaža v kletnih etažah za objekta I3 in I4 (največ po celotni stavbni površini);
- gi 3 – garaža v kletnih etažah za objekta I5 in I6 (največ po celotni stavbni površini);
- gi 4 – garaža v kletnih etažah za objekte I7, I8, I9, I10 (največ po celotni stavbni površini);
- ureditev zelenega varovalnega koridorja med objekti I1, I2 ter I3, I4;
- ureditev zelenega varovalnega koridorja med objekti I3, I4 ter I5, I6;
- ureditev zelenega varovalnega koridorja med objekti I5, I6 ter I7, I10;
- možnost ureditve pešpota (ulice) med objekti I2, I3, I5, I7, I8 in I2, I4, I6, I10, I9;

(4.10) UE J: površine obstoječih objektov.

Predvidene dejavnosti: turistične dejavnosti.

Dopustni prostorski posegi:

- rekonstrukcije, spremembe namembnosti, novogradnje objektov v gabaritih obstoječih objektov

Navedeno velja tudi za obstoječe stanovanjske objekte.

(4.11) UE K: površine za turizem - kamping in površine za oddih, rekreacijo in šport.

Dopustne dejavnosti: turistične dejavnosti, kamping, rekreacija in športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo, dopolnilne dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti)

Dopustni prostorski posegi:

- K1 – izgradnja servisnega objekta za potrebe Avtokampa Kekec, največja zazidana površina: 132 m², maksimalna višina objekta: 7 m;
- K2 – rekonstrukcija ali novogradnja objekta za turizem, največja zazidana površina: 235 m², maksimalna višina objekta: 7 m;
- K3 – rekonstrukcija ali novogradnja objekta za potrebe športa in rekreacije, največja zazidana površina: 264 m², maksimalna višina objekta: 7 m.

(4.12) UE L: Športni center Draš.

Dopustne dejavnosti: športni center, športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo, turistične dejavnosti, dopolnilne dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti).

Dopustni prostorski posegi:

- rušitev obstoječega servisnega objekta (L1);
- L1-1: širitev obstoječe športne hale, maksimalna višina objekta je izenačena z obstoječim športnim objektom (10 m);
- L1-2: podaljšanje obstoječe lamele hotela, etažnost P+2+T, največja zazidana površina: 1054 m², maksimalna višina objekta 13 m;
- L2 – objekt za gostinsko in turistično dejavnost (apartmaji), etažnost K+P+T z zeleno streho, zazidana površina največ 440 m², maksimalna višina objekta 9,0 m;
- L3: prizidek obstoječemu hotelu: etažnost P+2+T, največja zazidana površina: 175 m², maksimalna višina objekta 13 m;
- L4: prizidek- servisni objekt, največja zazidana površina 120 m², maksimalna višina objekta 5 m;
- vzpostavitev gostinske terase proti ribniku ter športne površine (igrišča) med objektom L1 in L2;
- gl 1 – garaža v kletni etaži objekta L2 (na nivoju pritličja) s povezavo do objekta L1.

(4.13) UE M: glamping.

Dopustne dejavnosti: turistične dejavnosti, gostinstvo

Dopustni posegi:

- M1 – izgradnja sprejemnega in servisnega objekta glampinga, največja zazidana površina:300 m², etažnost P; največja. višina objekta 5 m;
- ureditev glampinga z nastanitvenimi (enostavnimi) objekti.

(4.14) UE N: območje za turizem.

Dopustne dejavnosti: površine za turizem, druga območja centralnih dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti), športni centri, gostinstvo, turistične dejavnosti.

Dopustni posegi:

- N1 – zazidana površina največ 1944 m², dovoljena etažnost:K+P+3 oziroma K+P (terasa in delno ozelenjena ravna streha), maksimalna višinski gabarit 17 m oziroma 7 m;
- gn 1 – podzemna garaža (z uvozom z obstoječe poti na vzhodni strani);
- ureditev servisne površine na zahodni strani objekta N1 (z možnostjo uvoza v garažo);
- ureditev terase pred objektom.

(4.15) UE O: območje za šport in rekreacijo.

Dopustne dejavnosti: površine za turizem, druga območja centralnih dejavnosti, kulturne športne in druge dejavnosti za prosti čas, druge dejavnosti (osebne storitve), zdravstvo

Dopustni posegi:

- O1 – objekt za turizem, centralne dejavnosti, športni center: zazidana površina največ 3072 m², dovoljena etažnost K+P + (1) v nižjem delu z maksimalna višino objekta 9 m, etažnost P + 3 v višjem delu z maksimalno višino objekta do 17 m;
- Objekt O1 lahko ima garažo (go1), v podzemnem delu objekta, dopustna je izgradnja po celotni stavbni površini in tudi v njegovem nadzemnem delu
- površine za mirujoči promet (parkirna mesta za motorna vozila) in druge urejene zelene površine.

(4.16) UE Z1: parkovna površina na širšem območju Ribnika pri Vzpenjači in vzdolž Radvanjskega potoka med ureditvenima enotama UE A in UE B.

Dopustne dejavnosti: športne in druge dejavnosti za prosti čas

Dopustni posegi:

- ureditev parkovnih površin;
- izgradnja cestne, peš in kolesarske infrastrukture;
- Z1 – izgradnja paviljona za gostinsko dejavnost: etažnost P , zazidana površina največ 200 m², maksimalna višina stavbe 5 m;
- Z2 – izgradnja paviljona za gostinske in storitvene dejavnosti (ki nadomesti odstranjene objekte a1, a2), etažnost P, zazidana površina največ 275 m², maksimalna višina stavbe 5 m;

(4.17) UE Z2: parkovna površina ob Radvanjskem potoku.

Dopustne dejavnosti: park in površine za oddih, rekreacijo in šport.

Dopustni posegi:

- a1: odstranitev obstoječih manjših prostostoječih objektov (kioski) (a1,) s prenosom njihove dejavnosti v paviljonska objekta Z1 in Z2.
- ureditev parkovnih in drugih zelenih površin;
- izgradnja peš in kolesarske infrastrukture z navezavami na območje UE Z3 (mostovž na severni strani) in UE Z1 (linijski park).

(4.18) UE Z3: območje parkovnih površin okrog zadrževalnika vode.

Dopustne dejavnosti: park in druge urejene zelene površine, športne in druge dejavnosti za prosti čas.

Dopustni posegi:

- e1, e2 – odstranitev manjših prostostoječih objektov;
- ureditev večnamenskega prizorišča v obliki naravnega amfiteatra ob zadrževalniku vode;
- ureditev žepnega parka severno od UE E;
- ureditev varovalnega zelenega koridorja ob novi cesti;

- izgradnja peš in kolesarske infrastrukture.

(4.19) **UE Z4:** športno rekreativno območje.

Dopustne dejavnosti: športne in druge dejavnosti za prosti čas, turistične dejavnosti (kamping), dopolnilne dejavnosti na zelenih površinah.

Dopustni posegi:

- Z3 – servisni objekt za kamping, zazidana površina največ 240 m², etažnost P+T;
- vzpostavitev nadomestnega habitata za žabe;
- ureditev površin in izgradnja infrastrukture za kampiranje;
- ureditev površin za športne dejavnosti in druge dejavnosti za prosti čas;
- izgradnja parkirišča in dovozne ceste ter peš in kolesarske infrastrukture.

(4.20) **UE Z5:** športno rekreativno območje.

Dopustne dejavnosti: športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo

Dopustni posegi:

- ureditev športno rekreativnega parka po tematskih programskih sklopih;
- Z4 - izgradnja objekta za servisiranje športno rekreativnega parka, zazidana površina največ 240 m², dovoljeni višinski gabarit P+T;
- izgradnja peš in kolesarske infrastrukture.

(4.21) **UE Z6:** dodatni habitat za dvoživke

Na območju UE Z6 je potrebno vzpostaviti dodatne habitate za dvoživke pred začetkom gradnje cestne infrastrukture, saj se bo z izgradnjo predvidene cestne infrastrukture omogočila izvedba objektov in predvidenih ureditev v ureditvenih enotah UE I, UE Z5 in UE Z4.

V okviru UE Z6, se naj poleg mlak za dvoživke vzpostavijo (oblikujejo) tudi ekstenzivne travniške površine, ki bodo ob ustrezni rabi in vzdrževanju omogočale razvoj redkih in ogroženih travniških habitatov.

Upravljevec je dolžan način vzdrževanja na površinah z dodatnimi habitati za dvoživke in ekstenzivne travnike usklajevati z ZRSVN. Ekstenzivne travniške površine se lahko kosi največ 3-krat letno.

Na območju samostojne enote UE Z6 in ostalih površin, kjer se bodo vzpostavili dodatni habitati za dvoživke in travnike, nobena druga raba in dejavnost ni dopustna. Na mejo ureditvene enote UE 6, ki bo od dodatnih habitatov za dvoživke oddaljena vsaj 50 m, je potrebno namestiti opozorilne /pojasnevalne table, predvsem z opozorilom prepovedi kampiranja in pomena ter ogroženosti dvoživk.

(4.22) V vseh UE je na predvidenih objektih dopustna izvedba mansard namesto terasnih etaž.

(4.23) Na vseh UE kjer so predvideni objekti je dovoljena gradnja kleti (lahko tudi več podzemnih etaž) v odvisnosti od geoloških in hidroloških projektnih pogojev.

(4.24) Na ostalih površinah na katerih niso opredeljene ureditvene enote - pretežno obstoječe gozdne površine, s posegi dovoljeni v skladu s soglasjem pristojnega nosilca urejanja prostora za področje gozdov.

9.člen

(ostali dovoljeni objekti)

- ograje ob soglasju pristojne službe Mestne občine Maribor za področje urejanja prostora
- podporni zidovi do višine 1 m od kote terena, pri čem je dovoljeno nasipavanje terena maksimalno 1m.
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- samostojno parkirišče,
- pomožni komunalni objekti,
- kolesarske in pešpoti.
- drugi gradbeno inženirski objekti za šport , rekreacijo in prosti čas
- športna igrišča
- začasni objekti za potrebe izvajanja dopustnih dejavnosti in v skladu z veljavno zakonodajo , ki ureja področje začasnih objektov in ob soglasju pristojne službe Mestne občine Maribor za področje urejanja prostora

10. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

- (1) Na gradbenih parcelah se uredijo dovozi, druge utrjene površine in zelene površine.
- (2) Dovozi in dostopi do objektov so izvedeni kot utrjene peščene, tlakovane ali asfaltirane površine. Ostale površine so hortikulturno urejene zelenice z urejenimi potmi.
- (3) Povsod, kjer ni načrtovanih stavb ali drugih objektov oziroma utrjenih cestišč, peš poti ali ploščadi, se uredijo zelene površine kot hortikulturno urejene zelenice z urejenimi potmi.
- (4) Med parkirnimi mesti se zasadijo drevesa v skladu z grafičnimi prilogami. Drevesa se zasadijo v skladu z predpisi o načrtovanju, sajenju in negi lesnatih rastlin na javnih površinah.

IV. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

11. člen

(skupne določbe)

- (1) Za načrtovano prometno, energetska in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja elektronskih komunikacij se izdelata projektna dokumentacija. Projektiranje in gradnja infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva.
- (2) Predvidena je odstranitev obstoječih nadzemnih vodov in umestitev novih vodov gospodarske javne infrastrukture pod traso novih cest.
- (3) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«.
- (4) Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden v grafični prilogi »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture«.
- (5) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati minimalne horizontalne in vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi. Posebej je potrebno upoštevati minimalni horizontalni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša 3,0 m, in minimalni vertikalni odmik, ki znaša 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V primerih ko to ni mogoče, je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.

12. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Predvidena je izgradnja nove ceste, ki bo vzpostavila novo povezavo s športno-rekreativnim in turističnim območjem in bo prometno razbremenjevala centralno ter stanovanjsko območje Radvanja. Nova cesta bo v večjem delu potekala po obstoječi trasi makadamske ceste Pot k mlinu (oba kraka) od vozlišča s severno in južno obvoznico (v vzhodnem delu) do priključka s Pohorsko ulico (v severozahodnem delu). Trasa nove ceste povezuje vsa razvojna območja in v največji možni meri ohranja obstoječe cestne povezave ali makadamske poti s ciljem minimaliziranja deleža prometnic in njihovega vpliva na naravno okolje Radvanja. Pri izdelavi OPPN se upošteva nov koncept cestnega omrežja, obdelan v dokumentu IDZ št. 350/18 – Nova prometna povezava na območju OLN za del območja prostorsko planskih enot Ra 6-Z, Ra 4-S in Ra 2-s, ki ga je izdelal Cestni inženiring d.o.o., Maribor, oktober 2015.(2)
- (2) Urejanje mirujočega prometa za obiskovalce in uporabnike športno-rekreativne infrastrukture je predvideno z naslednjimi ukrepi:
 - gradnja garažnih hiš,
 - ureditev zunanjih parkirnih površin, in
 - gradnja podzemnih garaž na območjih novogradenj.

(2.1) Garažne hiše so predvidene v ureditvenih enotah (UE), ki mejijo na športno-rekreativno območje s smučišči:

- UE B: garažna hiša (B1),
- UE C: garaža v kletni etaži (gc1); dopustna največja površina po celotnem stavbnem območju,

- UE E: večetažna podzemna garaža (ge1); dopustna največja površina po celotnem stavbnem območju,

- UE N: podzemna garaža (gn1); dopustna največja površina po celotnem stavbnem območju, dopustna je širitev v nadzemni del objekta,

- UE O: zunanje parkirne površine (mp O), podzemna garaža (go1); dopustna največja površina po celotnem stavbnem območju, dopustna širitev v nadzemni del objekta. Pred izgradnjo objekta O1 je na območju dopustna ureditev začasnega zunanjega parkirišča (mp O) po celotnem stavbnem območju in na površinah, predvidenih za mirujoči promet.

(2.2) Gradnja podzemnih garaž in/ali zunanjih parkirišč je predvidena v ureditvenih enotah z načrtovano turistično rabo:

- UE G: podzemni garaži (gg1 in gg2), zunanja parkirna mesta (mp G),
- UE H: podzemna garaža (gh1), površina za mirujoči promet (mp H),
- UE I: podzemna garaža (gi1) pod objektoma I1 in I2; podzemna garaža (gi2) pod objektoma I3 in I4; podzemna garaža (gi3) pod objektoma I5 in I6; podzemna garaža (gi4) pod objekti I7–I10; zunanje parkirne površine med objekti (mp I1 in mp I2),
- UE L: površina za mirujoči promet (mp L),
- UE M: površina za mirujoči promet (mp M).

(2.3) Ureditev zunanjih parkirišč za obiskovalce in uporabnike športno-rekreativne infrastrukture je predvidena v naslednjih ureditvenih enotah:

- UE F: površina za mirujoči promet (mp F),
- UE I: zunanja parkirna mesta (mp I2) in (mp I4) ob zahodnem robu nove ceste,
- UE O: površina za mirujoči promet (mp F).

(2.4) Kapaciteta parkirnih površin se določi na podlagi parkirnih normativov in sicer je na pripadajoči gradbeni parceli 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. Potrebno minimalno število za vsako od posameznih dejavnosti za objekt ali vsak njegov del se določi v skladu z naslednjimi parkirnimi normativi:

VRSTE OBJEKTOV	ŠTEVILO PM	ŠTEVILO PMK
GOSTINSKE STAVBE		
hotelske in druge podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hoteli, prenočišča, penzioni)	1 PM/2 sobi, od tega najmanj 75% PM za goste	1 PMk/4 sobe
gostilne, restavracije in točilnice	PM/10,00 m2 neto površine gostinskega prostora	1 PMk/10,00 m2 neto površine gostinskega prostora
druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: mladinska prenočišča	1 PM/10 ležišč	1 PMk/5 ležišč
POSLOVNE IN UPRAVNE STAVBE		
stavbe javne uprave, stavbe bank, pošt in zavarovalnic	1 PM/60,00 m2 BTP, od tega najmanj 50% PM za obiskovalce	1 PMk/60,00 m2 BTP
druge poslovne stavbe, konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/60,00 m2 BTP	1 PMk/60,00 m2 BTP

TRGOVSKE STAVBE IN STAVBE ZA STORITVENE DEJAVNOSTI

trgovske stavbe do vključno 500 m2 BTP	1 PM/40,00 m2 BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100,00 m2 BTP
trgovske stavbe nad 500 m2 BTP: nakupovalni center, večnamenski trgovski- zabavišni center	1 PM/25,00 m2 BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce	1 PMk/100,00 m2 BTP
sejemske dvorane, razstavišča	1 PM/50,00 m2 BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100,00 m2 BTP ali 1 PMk/5 stojnic
oskrbne postaje	1 PM/50,00 m2 BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/200,00 m2 BTP
stavbe za storitvene dejavnosti: obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, kozmetični salon in podobno.	1 PM/50,00 m2 BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100,00 m2 BTP
avtopralnice	3 PM/pralno mesto	/

STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA

stavbe za kulturo in razvedrilo: kinodvorane, koncertne dvorane, operne hiše, gledališča, cirkusi in podobno	1 PM/5 sedežev, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce	1 PMk/20 sedežev
stavbe za kulturo in razvedrilo: dvorane za družabne prireditve, igralnice, plesne dvorane in diskoteke, glasbeni paviljoni in podobno	1 PM/50,00 m2 BTP	1 PMk/100,00 m2 BTP
muzeji, arhivi	1 PM/80,00 m2 BTP	1 PMk/100,00 m2 BTP
knjižnice	1 PM/80,00 m2 BTP	1 PMk/50,00 m2 BTP
stavbe za zdravstveno oskrbo: stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih in poškodovanih, dispanzerji, ambulante, zdravstvene posvetovalnice, stavbe za rehabilitacijo in transfuzijo krvi, veterinarske klinike, veterinarske ambulante in podobno	1 PM/30,00 m2 BTP, od tega najmanj 50% PM in ne manj kot 3 PM za obiskovalce	1 PMk/100,00 m2 BTP



stavbe za šport: stavbe za dvoranske športe	1 PM/100,00 m2 BTP + 1 PM/10 gledalcev (v primeru prostora za gledalce)	1 PMk/100,00 m2 BTP + 1 PMk/10 gledalcev (v primeru prostora za gledalce)
stavbe za šport: plavalni zimski bazen	1 PM/5 garderobnih omaric + 1 PM/10 gledalcev (v primeru prostorov za gledalce)	1 PMk/3 garderobne omarice + 1 PM/10 gledalcev (v primeru prostora za gledalce)
druge stavbe za šport in rekreacijo: wellness, centri za fitnes in podobno	1 PM/25,00 m2 BTP	1 PMk/25,00 m2 BTP

GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

športna igrišča	1 PM/250,00 m2 površine + 1 PM/10 gledalcev (v primeru prostora za gledalce)	1 PMk/250,00 m2 površine + 1 PMk/10 gledalcev (v primeru prostorov za gledalce)
drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	1 PM/500,00 m2 površine, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce	1 PMk/500,00 m2 površine

(2.5) V kolikor v točki 2.4 pri določitvi normativov ni navedena dejavnost, ki je dopustna s tem OPPN se normativi povzamejo iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Maribor (medobčinski uradni vestnik 4/2025).

- (3) Vsak objekt ali kompleks objektov ima svoj dovoz, ki mora biti tlakovan, asfaltiran ali utrjen peščen. Dovozi se uredijo, v skladu z označbami v grafičnih prilogah »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«. Dovozi morajo biti izvedeni tako da zagotavljajo preglednost, ki jo treba določiti s preglednimi trikotniki. Vsa vozila se morajo na nadrejeno cesto vključevati s sprednjim delom vozila naprej, zato mora biti na parceli zagotovljen dovolj velik prostor za obračanje vozil.
- (4) V območju cestnih priključkov se zagotovi preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki ob upoštevanju predvidene hitrosti na prednostni cesti.
- (5) Prečni profili predvidenih cest so določeni s skupno prometno površino v širini min. 5,5 m, z utrjenimi bankinami širine 0,25 m na vsaki strani, v kolikor ni predviden pločnik. Izbrana širina cest in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost merodajnega vozila (troosno vozilo za odvoz smeti), kar ustreza osnovnim gasilskim intervencijskim vozilom – površine za gasilce ob zgradbah. Promet se umirja s prometnim režimom in talnimi oznakami.
- (6) Na območju so površine za pešce in kolesarje. Skupne poti za kolesarje in pešce se izvedejo v minimalni širini 2,00 m, v skladu z grafičnimi prilogami. Kjer je širina cestnega telesa zadostna, se izvede pločnik za pešce na vsaj eni strani cestišča.

13. člen (vodovodno omrežje)

- (1) Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur. l. RS, št. 88/12), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2019), Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Mestni občini Maribor (MUV 03/14), Odloka o gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (MUV 11/12-UPB1), Odloka o dopolnitvi Odloka o lokalnih gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (MUV 13/12) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.
- (2) Na območju OPPN se nahaja obstoječ vodovodni cevovod. Predvideni objekti se navežejo na novi vodovodni cevovod, ki se priključi na obstoječ vodovodni cevovod. Na mestu priključitve na glavni vodovodni cevovod se vgradijo zaporni ventili.
- (3) Obstoječe vodovodno omrežje se širi pod novimi prometnimi poti z novimi vodovodnimi cevmi ustrezne dimenzije.

(4) Pri načrtovanju novega vodovodnega cevovoda se predvidi tudi izgradnja novih požarnih hidrantov. Požarni hidranti se izvedejo na medsebojni razdalji 80 m, minimalna oddaljenost hidrantov od objektov je 5 m.

- (4) Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazi izvedbe, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti pogoje za pripravo projektne dokumentacije in nato še soglasje k projektni dokumentaciji.

14. člen

(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)

- (1) Pri izdelavi projekta kanalizacije je potrebno upoštevati Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javne kanalizacije (MUV, št. 12/2016), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 — ZVO-2 in 75/22) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 — ZVO-2).
- (2) Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je v skladu s 64. členom ZV-1 prepovedano.
- (3) Na območju OPPN se nahaja obstoječa kanalizacija.
- (4) Izvede se ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod. Kanalizacija se izvede v vodotesni izvedbi, za katero se po končani izgradnji pridobi atest o vodotesnosti.
- (5) Predvidena zazidava se naveže na nov vod sanitarno-komunalne odpadne vode, ki poteka po predvidenem cestnem omrežju. Nov vod komunalne odpadne vode se naveže na obstoječ cevovod na območju.
- (6) Potrebna je izdelava načrtov kanalskih priključkov od posameznih objektov.
- (7) Vse objekte je treba zaščititi pred vdorom odpadne vode iz sistema GJI-kanalizacija.
- (8) Način odvajanja padavinskih vod mora slediti analizi odtočnih razmer.
- (9) V primeru da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je padavinske vode možno odvajati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano s končnim razlivanjem po terenu s predhodnim zadrževanjem hipnega odtoka.
- (10) Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1. Za čim večje možno zmanjšanje hipnega odtoka padavinskih voda z urbanih površin je potrebno zadrževati padavinske vode pred iztokom v površinske odvodnike z zatrativami, travnimi ploščami, zadrževalnimi bazeni, suhimi zadrževalniki in drugimi ukrepi.
- (11) Padavinske vode s streh ter vode, ki ne bodo onesažene s škodljivimi snovmi, se speljejo v ponikovalnice, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Pri izdelavi projektne dokumentacije za gradnjo objektov se preveri možnost zajemanja padavinske vode v zbiralnik za ponovno uporabo vode za zalivanje zelenih površin.
- (12) V primeru faznosti izvedbe objektov se sistem odvajanja komunalnih in padavinskih odpadnih vod izvede, kot je predvideno končno stanje po izvedbi vseh objektov, ne glede na vrstni red gradnje objektov.
- (13) Odvajanje padavinskih vod s prometnih površin in urejenih povezovalnih cest se uredi z novim vodom meteorne kanalizacije, ki poteka po novih cestah. Nova meteorna kanalizacija se zaključi s ponikovalnim poljem, zadrževalnikom ali priključitvijo na obstoječ meteorni vod. Izvedba se presodi v projektni dokumentaciji v skladu s presojo pristojnih soglasodajalcev.
- (14) Odvajanje padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih in cestnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2), iz katerih se nato vode speljejo v ponikovalnico. V primeru uporabe prepustnega tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povozno površino predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode speljal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.
- (15) Potrebno je pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji pristojnega subjekta za priključitev na javno kanalizacijo.

15. člen

(elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava)

(1) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve iz Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96 in 41/04), Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95, 66/196, 59/02, 41/04 in 105/05) in pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS 101/10).

(2) Na območju se nahaja obstoječe elektroenergetsko omrežje, ki se dopolni z novimi vodi in objekti elektroenergetske infrastrukture ob predvidenih cestah. Trasa obstoječih in predvidenih elektroenergetskih

vodov in naprav je razvidna s karte 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(3) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje.

(4) Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih, za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo.

(5) Nove transformatorske postaje je možno graditi kot samostojne objekte, v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.

(6) Za potrebe območij, na katerih je potrebna večja priključna moč, je potrebno pri Elektro Maribor d.d. posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.

(7) Investitor mora k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasja k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

(8) Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitvev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh projektnih pogojev in last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo na račun investitorja. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del. Izvedbo del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d. Za vse elektroenergetske vode in objekte (NN razvod iz tehničnih pogojev), ki so predmet teh projektnih pogojev in bodo last Elektro Maribor d.d. mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo.

(9) Vse cestne površine na območju se opremi z javno razsvetljavo tako, da bo ob zmanjšani naravni svetlobi ali ponoči zagotovljen varen potek prometa. Pri postavitvi svetilk je potrebno upoštevati predpise glede preprečevanja svetlobnega onesnaženja ter zmanjševanja porabe električne energije. Svetilke naj upoštevajo določila, podana v poglavju VII. VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI, OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE.

16. člen

(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

(1) Na območja OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Novo TK omrežje se priključi na obstoječe omrežje.

(2) Za potrebe navezave se izvede ustrezna kabelska kanalizacija iz PVC ali AC zaščitnih cevi ter z ustreznimi kabelskimi jaški, ločeno za potrebe TK in KTV omrežja. V kabelsko kanalizacijo se položijo ustrezni kablovodi.

(3) Za priključevanje objektov se izvedejo ustrezni priključki, skladno s pogoji posameznega upravljavca elektronskega komunikacijskega omrežja.

(4) Na območju OPPN je dopustno vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

17. člen

(plinovod)

(1) Na območja OPPN se nahaja obstoječe plinovodno omrežje:

(2) Za zagotovitev potreb novih predvidenih objektov na predmetnem območju po zemeljskem plinu je potrebno izgraditi primarno distribucijsko omrežje s priključnimi vodi za vsak posamezen objekt z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje.

(3) V primeru neustreznega stanja obstoječega distribucijskega omrežja je obvezno potrebno le tega zamenjati z novimi cevmi in ostalo pripadajočo opremo.

(4) Zagotoviti je potrebno zakonsko predpisane odmike pri približevanju in prečkanju med obstoječim distribucijskim plinovodom in ostalimi, zaradi potreb in dotrajanosti obnovljenimi ali na novo izgrajenimi komunalnimi vodi.

(5) Na območjih plinovodnega omrežja je prioriteta postavitve kogeneracijskih enot, kjer je to tehnično izvedljivo.

(6) Pred izvedbo priključitve novega dela distribucijskega omrežja na obstoječe distribucijsko omrežje je investitor dolžan pri operaterju distribucijskega sistema naročiti detajlni pregled obstoječega

distribucijskega omrežja s pripadajočimi zapornimi elementi, cestnimi kapami in opisnimi tablicami, kar izvede Plinarna Maribor d.o.o. na stroške investitorja.

(7) Na podlagi 27. člena Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Maribor, Občine Hoče-Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Ruše, Občine Rače-Fram in Občine Šentilj (Uradni list RS, št. 10/20) je investitor ali izvajalec del dolžan najmanj deset dni pred začetkom izvajanja kakršnihkoli del, ki lahko vplivajo na varno obratovanje distribucijskega sistema zemeljskega plina, na območju varovalnega pasu distribucijskega sistema, predložiti operaterju distribucijskega sistema Plinarni Maribor d.o.o., Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor naslednje dokumente:

- pisno prijavo začetka del z navedbo datuma njihovega začetka in predvidene dinamike;
- pravnomočno gradbeno dovoljenje, če je za izvedbo del potrebno;
- naročilo za zakoličbo obstoječih plinovodov distribucijskega sistema;
- naročilo za nadzor operaterja distribucijskega sistema ali njegove terenske službe in
- podatke o izvajalcu ter odgovornem vodji del.

(8) Investitor je pred pričetkom gradnje na predmetnem območju dolžan na lastne stroške pri operaterju distribucijskega sistema naročiti zakoličbo obstoječih distribucijskih vodov in distribucijski nadzor predstavnika Plinarne Maribor d.o.o.

(9) Pri ureditvi komunalne infrastrukture je investitor dolžan poskrbeti za ustrezno fizično/mehansko zaščito odkopanih plinovodov in plinovodnih hišnih priključkov ter stalni distribucijski nadzor predstavnika Plinarne Maribor d.o.o. nad upoštevanimi navedbami in izvajanjem del.

(10) Zadrževanje in upravljanje s težko gradbeno mehanizacijo na območju varnostnega pasu distribucijskega plinovoda v času, ko je le-ta odkopan, ni dovoljena skladno z zahtevami določb Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/2002 in 54/02).

(11) Upoštevat je potrebno določbe Uredbe o vzdrževalnih delih v javno korist na področju energetike (Uradni list RS, št. 37/2018).

(12) Pred tehničnim pregledom si je potrebno pridobiti še izjavo o upoštevanju projektnih pogojev in soglasja.

18. člen (ogrevanje in prezračevanje)

(1) Vse novogradnje v občini je potrebno graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010 in 61/17-GZ).

(2) Ogrevanje bo urejeno individualno ali v skupnih kotlovnica in z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na področju varovanja kulturne dediščine in varovanja okolja in narave kot tudi sistemi za izrabo lesne biomase.

(3) Izraba lesne biomase v individualnih sistemih se v urbanem delu mesta ne predvideva. Dovoljeni so srednje veliki sistemi izrabe lesne biomase, do 10 MW, ki so namenjeni centralizirani proizvodnji energije za namene skupnih kotlovnica ali daljinskega ogrevanja, ki pa morajo zagotavljati visoko učinkovitost in najmanjše možne emisije škodljivih snovi v zrak, v skladu z mednarodnimi ali EU standardi. Če je tehnično izvedljivo, se vzpostavijo manjši sistemi daljinskega ogrevanja na lesno biomaso.

(4) Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema. Za energetske oskrbe predvidenih objektov se uporabljajo predvsem DOLB sistem (daljinsko ogrevanje na lesno biomaso), sistemi, ki izrabljajo energijo Sonca (sprejemniki sončne energije za zagotavljanje oskrbe s toplo vodo in fotovoltaični paneli za potencialno samooskrbo) in (geotermalne) toplotne črpalke.

(5) Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioritetno nameščajo naprave na obnovljive vire.

(6) Kjer uporaba sistemov, navedenih v prejšnji točki, ni izvedljiva, je za oskrbo s toplotno energijo in pripravo sanitarne vode dovoljena uporaba mestnega plina, ki pa mora biti izvedeno v skladu z najnovejšim stanjem tehnike in z minimalnimi izpusti škodljivih plinov.

V. PARCELACIJA

19. člen (parcelacija)

(1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je prikazan na karti Načrt parcelacije.

(2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz načrta parcelacije.

VI. KULTURNA DEDIŠČINA

20. člen (varstvo kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

(2) 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 ali investitor ali odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

(3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ali lastnika zemljišča ali investitorja ali 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. VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI, OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

21. člen (varstvo narave)

(1) V območju OPPN se nahaja zavarovano območje narave: Ekološko pomembno območje: Razvanje (ID št. 46100) in Ekološko pomembno območje: Pohorje (ID št. 41200).

(2) Z Odlokom o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Maribor (MUV, št.6/2022) so gozdni deli parcel k.o. 677 Zg. Radvanje, parc. št. 1226 – del, 1229 – del, 1246 – del, 1247 – del, 1248, 1249, 1250 in 1251 razglašeni za gozd s posebnim namenom, ki so po Zakonu o gozdovih posebej zavarovani pred posegi. Za posege v območju gozdov s posebnim namenom je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije OE Maribor.

(3) Na območju OPPN pod Pohorjem je bila potrjena prisotnost naslednjih zavarovanih prostoživečih vrst, zavarovanih z Uredbo o zavarovanih prostoživečih živalskih vrstah (Uradni list RS, št. 46/04, 109/04, 84/05, 115/07, 32/08 – odl. US, 96/08, 36/09, 102/11, 15/14, 64/16 in 62/19):

- kačji pastirji: povirni studenčar (*Cordulegaster bidentata*), veliki studenčar (*Cordulegaster heros*), modri bleščavec (*Calopteryx virgo*), bledi peščenec (*Onychogomphus forcipatus*), zelenomodra deva (*Aeshna cyanea*),
- raki – deseteronožci: navadni koščak (*Austropotamobius torrentium*),
- dvoživke: hribski urh (*Bombina variegata*), sekulja (*Rana temporaria*),
- rastline: rjava gnezdoznica (*Neottia nidus-avis*),
- netopirji: belorobi netopir (*Pipistrellus kuhlii*), brkati netopir (*Myotis mystacinus*) in navadni mračnik (*Nyctalus noctula*).

(4) Za varstvo habitatov vrst, naštetih v 3. točki tega člena, naj se upoštevajo naslednje usmeritve oz. priporočila:

- na območju struge vodotoka se v celoti ohranja oz. ponovno vzpostavi sklenjena obrežna zarast z avtohtonimi vrstami,
- z nasutjem se ne posega v strugo, brežino ali lesno zarast vodotoka,

- v pasu 5 metrov od meje vodnega zemljišča vodotoka se prepove gradnja vseh vrst,
- fasade objekta se ne osvetluje,
- zunanja razsvetljava naj bo na senzorje,
- ne razsvetluje se v smeri proti vodotoku,
- tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se pojavljajo in se bodo pojavljale na vseh površinah, kjer bo prihajalo do posegov, je potrebno odstranjevati že pred posegi, med posegi in po posegih (stalno).
- zaradi prisotnosti dvoživk se v UE Z4 ob robu gozda zagotovi nadomestni življenjski prostor za dvoživke (mlaka) s stalno vodnatostjo
- ob izvedbi ceste v UE Z3 je potrebno zasnovati in vgraditi fizične pregrade za preprečevanje prehoda dvoživk na cesto, pod predvidenimi cestami izvesti podhode, omejiti hitrost in namestiti prometne znake z opozorili, da so na cesti dvoživke,

(5) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj ustreza ravnim pogojem na mikrolokaciji in poudarja pestrost domorodnih in medovitih vrst.

(6) Tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se pojavljajo in se bodo pojavljale na vseh površinah kjer bo prihajalo do posegov, je potrebno odstranjevati že pred posegi, med posegi in po posegih (stalno).

(7) Pri izvajanju posegov in dejavnosti na ekološko pomembnih območjih, se izvedejo vsi možni tehnični in drugi ukrepi, da je neugoden vpliv na habitatne tipe, rastline in živali ter njihove habitate čim manjši.

(8) Obstoječa obrežna zarast ob Radvanjskem potoku naj se ohranja v čim večji možni meri.

Obstoječa obrežna zarast ob vodotokih naj se ohranja v čim večji možni meri.

Odstranjeno obrežna zarast je potrebno nadomestiti z za obrežna zarast značilnimi avtohtonimi vrstami.

(9) Obrežna zarast je potrebno vzpostaviti v obsegu, da bo vzdolž na novo urejenih vodotokov vzpostavljen funkcionalen obrežni pas (sklenjen pas zarasti). Za zasaditev naj se uporablja za obrežna zarast značilne avtohtone vrste (npr. črna jelša vrste avtohtonih vrb, črni bezeg, rdeči dren brogovita, dobrovita, leska, trdoleska, enovrati glog, navadni glog, črni trn, maklen, beli gaber čremsa).

(10) Odstranjeno in novo obrežna zarast je potrebno vzpostaviti v obsegu, da bo vzdolž celotnega vodotoka vzpostavljen funkcionalen obrežni pas (sklenjen pas zarasti). Za zasaditev naj se uporablja za obrežna zarast značilne avtohtone vrste.

(11) Obstoječe živice, grmovna zarast in posamezna drevesa je potrebno ohranjati oz. jih v primeru odstranitve nadomestiti. Za vse načrtovane zasaditve na območju OPPN je dopustna le uporaba za območje značilnih avtohtonih vrst.

(12) Tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se pojavljajo in se bodo pojavljale na vseh površinah kjer bo prihajalo do posegov, je potrebno odstranjevati že pred posegi, med posegi in po posegih (stalno).

(13) Za območja načrtovanih dodatnih habitatov za dvoživke v okolici UE 4 je v grafičnem delu odloka opredeljena samostojna enota urejanja (UE Z6).

(14) Dodatne habitate za dvoživke na UE Z6 je potrebno izvesti pred izvedbo cestne infrastrukture, ki bo omogočila izvedbo ureditev in dejavnosti na območju UE I, UE Z5 in UE Z4.

(15) Na območju UE Z6, v okviru katere bodo vzpostavljeni habitatni za dvoživke naj se poleg mlak za dvoživke vzpostavi tudi ekstenzivne travniške površine, ki bodo ob ustrezni rabi in vzdrževanju predstavljali potencial za razvoj redkih in ogroženih travniških habitatov.

(16) Upravljalavec je dolžan način vzdrževanja na površinah z dodatnimi habitatni za dvoživke in ekstenzivne travnike usklajevati z ZRSVN. Ekstenzivne travniške površine se lahko kosi največ 3-krat letno.

(17) Na območju samostojne enote UE Z6 in ostalih površin, kjer se bodo vzpostavili dodatni habitatni za dvoživke in travnike, nobena druga raba in dejavnost ni dopustna. Na mejo ureditvene enote UE 6, ki bo od dodatnih habitatov za dvoživke oddaljena vsaj 50 m, je potrebno namestiti opozorilne /pojasnjevalne table, predvsem z opozorilom prepovedi kampinga in pomena ter ogroženosti dvoživk.

(18) Pri načrtovanju in izvajanju ter vzdrževanju dodatnih habitatov je potrebno vključevati strokovnjake za dvoživke in strokovnjake za travniške habitatne tipe. Strokovnjaki z ustrezno univerzitetno izobrazbo najmanj druge bolonjske stopnje biološke ali sorodne naravoslovne smeri morajo imeti izkušnje z izvedbo trajnih ukrepov za varstvo dvoživk oz. ukrepov za obnovo in ohranjanje posebnih traviščnih habitatov. Iz vsebine referenčnih del mora biti razvidno, da obvladajo metode terenskega dela ter biologijo in ekologijo dvoživk ter oz. ekologijo posebnih traviščnih habitatov.

(19) V okviru načrtovanega dodatnega habitata za dvoživke na S delu območja UE Z6 naj se izvedejo 3 mlake z razgibanim dnom (1 mlaka s površino 700-800 m² in globino 1 m do 1,5 m ter 2 mlaki - vsaka s površino cca 200 m² in globino 0,75 m do 1 m). Mlake naj imajo čim bolj položne brežine (naklon 1:4) ter čim manj prepustno dno (glina).

(20) V okviru načrtovanega dodatnega habitata za dvoživke na osrednjem delu UE Z6 naj se izvede mlaka s površino 700-800 m² in globino 1 m do 1,5 m. Ob urejanju vodotoka, katerega struga se spelje med UE H in UE Z4 naj se izvede tudi navezava tega habitata za dvoživke s prestavljeno strugo vodotoka (v obliki zatoka).

(21) Dodaten habitat za dvoživke (mlaka s površino 700-800 m² in globino 1 m do 1,5 m) se izvede tudi SZ od meje UE D, razvidno iz grafičnih prilog tega odloka. Okoli tega habitata je potrebno zagotoviti 50 m varovalni pas brez infrastrukture za organiziranih dejavnosti.

(22) Pred pričetkom izvajanja načrtovanih ureditev v ureditvenih enotah C, D, E, F, G, H, I, O, J Z5 ter Z4, do katerih cestna infrastruktura poteka preko migracijskih poti dvoživk, je s ciljem preprečevanja povozov dvoživk na dostopnih cestah potrebno postaviti:

- trajne fizične ovire za prehajanje dvoživk (betonski zid/ograja) iz gozdnega območja proti poseljenemu območju z ustreznimi podhodi,
- opozorilne znake, ki opozarjajo na prisotnost dvoživk in prometne znake za omejitev hitrosti na 30 km.

(23) Natančne lokacije prometnih znakov ter lokacije, dolžine in vrste ovir za prehajanje dvoživk s pohodi se opredelijo v fazi načrtovanja potrebne prometne infrastrukture oz. njene sanacije.

(24) Pri načrtovanju urejanja cestne infrastrukture je potrebno vključevati strokovnjake za dvoživke, ki naj ustreza naslednjim pogojem. Strokovnjak za dvoživke ima ustrezno univerzitetno izobrazbo najmanj druge bolonjske stopnje biološke ali sorodne naravoslovne smeri in ima izkušnje s tovrstnimi deli (najmanj 3 reference s področja načrtovanja ukrepov za varovanje dvoživk zaradi cestnega prometa). Iz vsebine referenčnih del mora biti razvidno, da obvlada metode terenskega dela ter biologijo in ekologijo dvoživk.

22. člen

(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

(1) Ob načrtovanju in izvedbi gradnje bo potrebno upoštevati zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč:

a. Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Ur. l. RS 21/11, 197/21 in 44/22 – ZVO-2) z zahtevami za:

- motorje, vgrajene v gradbeno mehanizacijo ali druge naprave, ki so na gradbišču,
- motorje na kompresijski vžig,
- postopke mehanske obdelave na gradbišču,
- gradbeno mehanizacijo in druge naprave, ki so na gradbišču,
- organizacijske ukrepe na gradbišču,
- elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča.

b. Uredba o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja (Ur. l. RS, št. 31/07, 70/08, 61/09, 50/13, 44/22 – ZVO-2 in 48/22);

c. Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Ur. l. RS, št. 105/08 in 44/22 – ZVO-2);

d. Pravilnik o nalaganju in pritrjevanju tovora v cestnem prometu (Ur. l. RS, št. 70/11);

e. Pravilnik o gradbiščih (Ur. l. RS, št. 55/08, 54/09 – popr., 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)

(2) Skladno s sprejetim Občinskim programom varstva okolja (OPVO 2021) se, kjer je to izvedljivo, priporoča izvedba zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in izravnave bilance zelenih površin.

(3) Pri ogrevanju objektov in pripravi tople vode se z uporabo primernih ogrevalnih tehnologij in energentov zmanjšuje izpust toplogrednih plinov in drugih onesnaževal. Uporaba virov ogrevanja je podrobneje razdelana v členu 18. ogrevanje in prezračevanje.

23. člen

(tla)

(1) Med gradnjo se:

- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal;
- z zemeljskim materialom od izkopov za temelje se ravna v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Investitor mora zagotoviti prevzem zemeljskega materiala odpadkov od pooblaščenega zbiralca gradbenih odpadkov ali oddajo neposredno v predelavo odpadkov, ki jo opravlja pooblaščen podjetje. V dogovoru z javno službo, ki je zadolžena za zajem in odvoz odpadkov na območju občine se sklene dogovor za odvoz zemeljskega materiala in oblikovanje začasnih deponij tega materiala ter primerno urediti površine.

- z viški materiala od izkopa gradbenih jam je potrebno ravnati skladno z veljavnimi predpisi o preprečevanju obremenjevanja tal z vnašanjem odpadkov;
- posebno pozornost se 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 veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja se določi tudi lokacija začasnega odlagališča;

24. člen (ravljanje z odpadki)

- (1) Pri projektiranju objektov je potrebno upoštevati določila veljavne zakonodaje in občinskih predpisov, ki urejajo ravnanje z odpadki.
- (2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.
- (3) Za območje OPPN je potrebno predvideti odjemna mesta za ločeno zbiranje in odvoz odpadkov, ob čemer naj bodo upoštevane pridobljene smernice javnega podjetja, ki zadevajo ureditev odjemnih mest, da bo njihova pretočnost ravnanja z odpadki in površine ter dostop do njih primerno urejeni. Odjemna mesta za zbiranje in odvoz odpadkov morajo biti predvidena na parcelah posameznih stavb, ki so v lasti investitorjev, v sklopu zunanje ureditve.
- (4) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.
- (5) Po končani gradnji se na območju gradnje odstrani in očisti odpadke ter gradbišče ustrezno uredi.

25. člen (varstvo voda)

- (1) Pri planiranju posegov v prostor na obravnavanem območju in pri gradnji je potrebno upoštevati Zakon o vodah (Ur. l. RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20) in vse zakonske ter podzakonske predpise, ki urejajo področje voda.
- (2) Območje OPPN leži v širšem vodovarstvenem območju – VVO III. Pri načrtovanju prostora in posegov na obravnavanem območju je potrebno upoštevati vsa določila in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20).
- (3) Vsi objekti z najbolj izpostavljenimi deli, s pripadajočo zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti v skladu s 14. členom in 37. členom Zakona o vodah (Ur. l. RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20), odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine vodotokov, 5,00 m pri vodotokih 2. reda. Na vodnem in priobalnem zemljišču ter na območju presihajočih jezer ni dovoljeno posegati v prostor, razen za izjeme, ki jih določa 37. člen Zakona o vodah (ZV-1).
- (4) Vse predvidene ureditve in predvidene gradnje morajo upoštevati predhodno izdelane projekte ureditev vodotokov (Radvanjski potok z Mrzlim potokom).
- (5) Pri odvajanju odpadnih voda je potrebno upoštevati:
- Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2),
 - Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (MUV, št. 23/06, 13/08),
 - Odlok o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Maribor (MUV, št. 11/16).
 - Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in 44/22 – ZVO-2)
- (6) Odpadne vode, ki bodo nastale v času uporabe objektov so:
- padavinske vode s streh stavb in utrjenih površin,
 - padavinske vode s prometnih površin (površine za parkiranje, dovozi) in
 - komunalne odpadne vode.

(7) Za gradnjo objektov oziroma druge posege, ki glede na priložo 3 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) zapadejo pod znak »pp« oziroma »pip«, bo v skladu s 3. in 4. odstavkom 7. člena predmetne uredbe v fazi izdaje mnenja na projektne rešitve oziroma vodnega soglasja treba izdelati in priložiti revidirano analizo tveganja za onesnaženje in sicer na način, ter v obsegu, kot to določata 50. in 51. člen Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Ur. l. RS, št. 64/04, 5/06, 58/11 in 15/16). Iz rezultatov predmetne analize tveganja bo moralo mora biti jasno razvidno, ali je tveganje za onesnaženje podzemne vode, sled predvidenega posega, še sprejemljivo. Vse izsledke revidirane analize tveganja za onesnaženje bo treba upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

(8) Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) dovoljeni, če so izvedeni minimalno nad srednjo gladino podzemne vode.

(9) Če sta gradnja objektov in izvajanje gradbenih del na širšem vodovarstvenem območju dovoljeni, je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10%, je gradnja izjemoma dovoljena tudi globlje. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to potrebno vodno soglasje. Srednja gladina oziroma nivo podzemne vode je srednja vrednost v nizu meritev med najvišjo in najnižjo izmerjeno gladino oziroma nivojem podzemne vode. Kot niz meritev gladine podzemne vode se upoštevajo podatki monitoringa podzemne vode na vodovarstvenem območju, ki ga vodi Agencija RS za okolje, ali podatki meritev gladine podzemne vode, ki jih izvaja upravljavec vodnega vira na podlagi zahtev, predpisanih v vodnem dovoljenju za izvajanje monitoringa podzemne vode, ali podatki meritev z avtomatskimi merilci nivojev podzemne vode ali vsaj dvakrat mesečnih ročnih meritev gladine podzemne vode na vodovarstvenem območju v obdobju vsaj dveh hidroloških ciklusov (dve leti opazovanj), ki jih na območju predvidenega posega izvaja investitor.

(10) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, je dolžan investitor, na podlagi 125. člena ZV-1 pridobiti vodno pravico, vodno dovoljenje oz. posebno rabo vode evidentirati, skladno z določili 108. člena ZV-1.

(11) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, se za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobi dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika-vrtine) ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

(12) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor - geosonda) se za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobi dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

(13) Za dovoljene gradnje na vodnih oziroma priobalnih zemljiščih, ki so v lasti Republike Slovenije in upravljanju DRSV, je dolžan investitor skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti oziroma pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice po določilih 153. a člena ZV-1.

(14) V skladu s 43. in 141. členom Gradbenega zakona oziroma 153. člena ZV-1 je dolžan investitor (oziroma investitorji) pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti mnenje na projektne rešitve oziroma vodno soglasje. Vloga in dokumentacija za pridobitev mnenja na projektne rešitve oziroma vodnega soglasja mora biti izdelana v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. 36/18, 51/18-popr., 194720 in 199/21 - GZ-1) in Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/09).

V fazi izdaje mnenja na projektne rešitve oz. vodnega soglasja je potrebno izdelati **Hidrološko hidravlično študijo vodnega režima** in glede na priložo 3 Splošnih smernic DRSV morebitno Oceno na stanje površinskih vod, iz katere bo razvidna poplavna varnost območja po izvedbi z obravnavanim planom načrtovanih ureditev. Pri načrtovanju regulacij vodotokov naj se upošteva na naravi temelječe rešitve.

(15) Pred gradnjo objektov na območju OPPN mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti.

(16) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej ter v času obratovanja, vzdrževanja in potencialne odstranitve objekta se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:

- Zaradi pričakovanega visokega nivoja podzemne vode in evidentiranih problemov s podzemno vodo na nekaterih delih obravnavanega območja bo treba s Hidrogeološkim poročilom preveriti nivo podzemne vode in določiti morebitne dodatne pogoje oziroma ukrepe varovanja podzemne vode.
- Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka obstoječe stanje). Analiza

mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe točnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine celotno območje.

- projektna dokumentacija za graditev objekta mora vsebovati elaborat ureditve gradbišča, ki določa način graditve in organizacijo gradbišča tako, da graditev ne ogroža zaloga pitne vode.
- komunalne odpadne vode iz stavbe se vodijo v javno komunalno kanalizacijo z iztokom na obstoječo čistilno napravo;
- čiste padavinske vode s strešine se vodi v ponikovalnice, ki se locirajo na gradbenih parcelah stavb;
- odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo, oziroma ponikati v skladu z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2).
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- pri gradnji kleti mora biti dno izkopa izvedeno 2,0 m nad srednjo gladino podzemne vode oziroma v skladu z uredbo o vodovarstvenem območju, navedeno v 1. točki tega člena, kar mora biti nedvoumno razvidno iz projektne dokumentacije. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2);
- vsa dela je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- gradbeni stroji in transportna vozila na gradbišču morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja goriva ali olja.
- 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. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču.

26. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Ureditveno območje spremembe OPPN se v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) V območje se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa glede na zakonsko predpisane mejne vrednosti za območje III. stopnje varstva pred hrupom.

(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 čezmerne obremenjevanja okolja s hrupom.

(4) Med gradnjo je potrebno upoštevati določbe 11. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v delu, ki določajo:

- gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
- uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
- optimiziranje obratovalnega časa strojev iz na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

27. člen
(kakovostno bivalno okolje)

- (1) Območje OPPN leži znotraj Mestne občine Maribor, ki se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti glede na mejne vrednosti (velja za SO₂, NO₂, NO_x, PM₁₀, PM_{2,5}, svinec, CO in benzen).
- (2) Stavbe se načrtuje v skladu z veljavnim slovenskim standardom, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih, in tehnično smernico, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Z novogradnjami se obstoječim stavbam zagotavlja minimalno osončenost vsaj dve uri enega bivalnega prostora na dan 21. 12.
- (3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, vode in tal, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo.
- (4) Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu.

28. člen
(svetlobno onesnaženje)

1. Pri osvetljevanju objektov se upošteva ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje in zagotovi osvetljevanje objektov v skladu z zahtevami Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13).
2. Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.
3. Javna razsvetljava se naj izvaja v minimalnem potrebnem obsegu, brez svetlobnega toka, ki seva nad vodoravnico. Svetilke zunanje razsvetljave so zasenčene, opremljene z avtomatskimi stikali (senzorji) in razporejene tako, da jakost osvetlitve in način osvetljevanja ustrezata veljavnim tehničnim normam in standardom ter zgoraj navedenim predpisom s področja svetlobnega onesnaževanja.
4. Za javno razsvetljava naj se uporablja svetilke, ki s svojo oddano svetlobo čim manj privabljajo žuželke (npr. z barvno temperaturo blizu 2400 in ne višjo od 2700 kelvinov oz. s čim manjšim deležem svetlobe v modrem delu spektra, npr. pod 450 nm). Navedeno naj se upošteva tudi ob menjavi obstoječe razsvetljave na območju OPPN.
5. Sistem javne razsvetljave naj omogoča zmanjšanje jakosti razsvetljave v delu noči, ko je intenzivnost uporabe odprtih površin manjša.
6. Okrasno osvetljevanje fasad ali osvetljevanje reklamnih panojev ni dopustno.
7. Ribnik ob Radvanjskem potoku, krožno pot okoli njega in peš pot, ki poteka od ribnika do parkirišča, ki se nahaja severno od spodnje postaje vzpenjače (območje UE Z1), naj se ne osvetljuje. Kolesarsko pot naj se ne razsvetljuje.
8. Vodni zadrževalnik (UE Z3) severno od hotela Habakuk in poti ob njem naj se ne osvetljuje. Če je osvetljava nujna, naj se jih osvetli z nizkimi svetili, ki svetijo zgolj na pohodno površino.
9. V športno rekreativnem parku zahodno od strelišča (UE Z5) naj se ne osvetljuje obstoječih in novih poti.

29. člen
(podnebne spremembe)

- (1) Pri načrtovanju in izvedbi objektov je potrebno že pri projektiranju upoštevati glavna načela blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje. Kot smernice služijo naslednji predpisi:
 - Zakon o varstvu okolja (ZVO-2), Ur. L. RS 44/2022;
 - Resolucija o dolgoročni podnebni strategiji Slovenije do leta 2050;
 - Celoviti nacionalni energetske in podnebni načrt RS (NEPN);
 - Občinski program varstva okolja MOM 2021-2030 (OPVO), ki povzema cilje NEPN.
- (2) OPVO pričakuje uresničevanje naslednjih ciljev v smislu izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah:
 - zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20 % in zmanjševanje TGP za 30 %; od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE;
 - pospeševanje trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles, ...);

- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla;
- ustrezne zasaditve kot nadomestilo za izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blažitev posledic podnebnih sprememb;
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe: zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode, ...);
- doseganje skoraj ničelnih emisij v celotni življenjski dobi stavb,
- parkirne in odstavnne površine naj bodo v tlaku ali travnih tlakovcih (vodoprepustne površine),
- kjer je mogoče načrtovati zelene strehe, stene.

(3) Za blaženje podnebnih sprememb naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje toplogrednih plinov,...) in urejanja prostora.

VIII. UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

30. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN se nahaja v opozorilnem erozijskem območju, kjer so potrebni običajni zaščitni ukrepi. Pri prostorskih ureditvah in posameznih ukrepih v prostor so potrebni preventivni ukrepi z namenom, da se erozijsko delovanje čim bolj omeji. Pred izvedbenim planiranjem in arhitekturnim projektiranjem je potrebno pridobiti strokovne presoje in tehnične rešitve za zagotovitev zadostne stabilnosti objektov. Na erozijskem območju je prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
- ogoljevanje površin,
- krčenje gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda,
- pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
- vlačenje lesa.

(2) Na območju OPPN so območja zelo velike, velike, srednje majhne in zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov. Območja so vidna iz grafične priloge »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«. Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Na območju je prepovedano:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
- izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

Pred izvedbenim planiranjem in arhitekturnim projektiranjem je potrebno pridobiti strokovne presoje in tehnične rešitve za zagotovitev zadostne stabilnosti objektov.

(3) Obravnavano območje leži po karti Potresne nevarnosti Slovenije v potresni coni VII. stopnje po MCS lestvici s projektnim pospeškom tal 0,10 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju in temu primerno predvideti način potresno varne gradnje. Varstvo pred potresi je treba zagotavljati z ustreznim upoštevanjem opredeljene stopnje potresne nevarnosti pri načrtovanju in razporeditvi stavb in drugih objektov ter zlasti pri njihovem projektiranju. Objekte je treba graditi protipotresno v skladu s pogoji, ki veljajo za območje s predmetno stopnjo potresne ogroženosti.

(4) Gozdovi v območju OPPN se v skladu s Prilogo 2 Pravilnika o varstvu gozdov (Uradni list RS, št. 114/09, 31/16, 52/22 in 125/22 – popr.) uvrščajo v 2. stopnjo požarne ogroženosti – velika ogroženost. Potrebno je upoštevati ukrepe varstva pred požarom v naravnem okolju, dodatne ukrepe varstva pred požarom ter ukrepe

opazovanja in obveščanja ob razglašeni veliki in zelo veliki požarni ogroženosti naravnega okolja, kot jih določa Uredba o varstvu pred požarom v naravnem okolju (Uradni list RS, št. 20/14).

(5) Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih, določenimi s predpisi, gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče (64. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Ur. l. RS, št. 51/06-UPB, 97/10) in Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur. l. RS, št. 57/96, 54/15)).

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

(7) Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju VVO III. Dno izkopa mora biti vsaj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Zaradi možnosti razlitja nevarnih snovi se morajo na parkiriščih in manipulativnih utrjenih površinah izvesti ustrezno dimenzionirani lovilci olj s koalescenčnimi filtri, ki so priključeni na javno kanalizacijo.

(8) Na območju OPPN poteka vodotok 3. razreda – Radvanjski potok. Na območju OPPN so območja srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti. Območja so vidna iz grafične priloge »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

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

(10) 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.

31. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi o požarni varnosti, uporablja se tehnična smernica za graditev TSG-1-001 Požarna varnost v stavbah.

(2) Za omejitev širjenja požara so predpisani minimalni odmiki objektov od parcelnih mej 3,00 m in 8,00 m med objekti. V primeru manjšega odmika se dodatni ukrepi (in protipožarne ločitve) opredeljujejo v posameznih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na prosto, ki omogočajo hiter in varen umik. V območju parcel, kjer zaradi prostorskih omejitev ni možno zagotoviti predpisanih minimalnih odmikov, se pri načrtovanju objektov ali delov objektov predvidi uporaba negorljivih materialov A1 po SIST EN 13501-1 za izvedbo konstrukcije, toplotne izolacije, zaključnega sloja fasade ali strešne kritine. Dopuszna velikost požarno neodpornih fasadnih odprtin se določi v elaboratu požarne varnosti.

(3) Doseganje ustrezne ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kakor so ti določeni v predpisih o izdelavi projektne dokumentacije za gradnjo objektov.

(4) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:

- zmanjšanje možnosti nastanka požara,
- zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
- zmanjšanje škode ob požaru.

(5) Voda, potrebna za gašenje požara v stavbah, bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. V hidrantnem omrežju se zagotovita ustrezen pretok in tlak, v skladu z veljavnimi tehničnimi normativi.

(6) Intervencija in dostava bosta zagotavljeni preko dostopne ceste, cestnega priključka na cesto in površin za dostavo vozil – parkiranje pred stavbami. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom in gasilskemu vozilu tako, da so zasnovani za osni pritisk 100 kN, imajo širino vsaj 3,5 m, prečni nagib pa največ 5,0 %. Vse dostopne ceste ustrezajo standardu SIST DIN 14090.

IX. ETAPNOST

32. člen (etapnost)

(1) Načrtovane objekte in ureditve je možno graditi etapno v več zaporednih fazah oz. etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota, vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvami.

X. DOPUSTNA ODPSTOPANJA

33. člen (tolerance glede oblikovanja in velikosti objektov)

(1) Dopustna odstopanja pri gradnji objektov, razen enostavnih in nezahtevnih objektov, so dovoljena v izmeri 1,00 m v vse smeri, tudi v višino. Objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij ali nižji. Pri gradnji enostavnih in pomožnih objektov ne sme biti poseženo v svetli profil ceste.

(2) Tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

(3) Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

34. člen (tolerance glede infrastrukturnih ureditev)

(1) Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij) 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. Le-te 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 ter morajo omogočiti realizacijo načrtovanih ureditev po tem OPPN. V skladu z odstopanji do tehničnih rešitev se lahko prilagodi tudi parcelacija.

(2) Na območju se lahko izvede manj ali več parkirnih mest, v kolikor se pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ali projektne dokumentacije za izvedbo izkaže, da število parkirnih mest, kot jih predvideva ta odlok, ni potrebno ali izvedljivo. Odstopanja od števila predvidenih parkirnih mest ne smejo večati negativnega vpliva na sosednje objekte, parcele in okolje.

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

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

35. člen (obveznosti investorjev)

(1) Pred pričetkom izgradnje objektov je Občina dolžna na lastne stroške naročiti projektno dokumentacijo in zgraditi manjkajočo komunalno, energetska in prometna infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

(2) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN morajo investorji pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

(3) Investor je na območju turizma dolžen dela izvajati v skladu s pomenom območja ter se držati omejitev predpisane stopnje varovanja pred hrupom iz 25. člena tega odloka.

(4) Ne glede na dinamiko načrtovanja pozidave posameznih parcel mora biti v prvi etapi izdelana projektna dokumentacija za komunalno, energetska in prometna infrastrukturo. V kolikor bo za posamezne cestne odseke občina določila, da jih je možno graditi v režiji investitorja v zameno za del komunalnega prispevka,

se za takšen dogovor sklene pogodba. Predvideno je, da se po izgradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja za cesto in nove infrastrukture ta cesta in javne infrastrukture za ustrezno odškodnino predajo Občini v last (kot javno dobro), upravljanje in vzdrževanje.

36. člen
(obveznosti v času gradnje)

(1) Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave, jih zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode ter uskladiti vse posege v območje varovalnih pasov njihovih objektov in naprav.

(2) Pred pričetkom gradnje je potrebno obvestiti tudi vse preostale nosilce urejanja okolja v skladu z določili projektnih pogojev in mnenj.

(3) Gradnja objektov in infrastrukture mora biti organizirana tako da se zagotovi varovanje tal, zraka, vode, biotske raznovrstnosti ob upoštevanju določil in pogojev, naštetih v prejšnjih členih tega odloka.

(4) Pri odrikih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin.

(5) V času gradnje imajo investitorji in izvajalci še dodatne obveznosti in sicer:

- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala.
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo in
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.

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

XII. KONČNE DOLOČBE

37. člen
(vpogled OPPN)

(1) OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki. Na vpogled je v Mestni občini Maribor, na Sektorju za urejanje prostora, na sedežu Mestne četrti Radvanje in na spletnem portalu Mestne občine Maribor.

38. člen
(nadzor nad izvajanjem odloka)

(1) Nadzor nad izvajanjem odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

39. člen
(pričetek veljavnosti)

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

Obrazložitev

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta pod Pohorjem se je pričel na podlagi takrat veljavnega ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US). Sklep o pričetku postopka je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku številka 6/22.

S pričetkom veljavnosti Odloka o občinskem prostorskem načrtu Maribor- OPN MOM, je bil Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za del območij PPE Ra 6-Z, Ra 4-S in Ra 2 -S (območje med vznožjem Pohorja, kompleksom Habakuk, Lackovo cesto in Potjo na okope v Mariboru) (MUV, št. 16/06, 19/07 (popr.), 20/09 - obv. razl., 2/13, 5/14 (popr.) 1/15, 25/18) bil preklican. Za predmetno območje je v OPN Maribor predvideno, da se bo urejalo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Preklicani lokacijski načrt je bil v veljavi od leta 2006 in je predvideval možnost izgradnje apartmajskih in hotelskih objektov, casino, pokrito kopališče, niz spremljajočih objektov, ureditev golf igrišča in zelenih površin. V večjem delu je ostal nerealiziran.

Mestna občina Maribor je v zadnjih nekaj let prejela niz pobud za načrtovanje novih prometnih in ostalih ureditev - opustitev nekaterih predvidenih in načrtovanje novih objektov ter programskih vsebin, tako, da se je v letu 2022 pričel postopek izdelave predmetnega občinskega podrobnega prostorskega načrta pod Pohorjem in sicer na podlagi Urbanistične zasnove mesta Maribor in Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2003 zaradi spremembe namenske rabe v športno rekreacijske površine na delu območja prostorsko planskih enot Ra6Z in Ta 12 Z (MUV št. 25/04).

Namen preurejanja območja je vzpostavitev športno rekreativnega in turističnega območja pod vznožjem Pohorja v kontekstu parkovnega mesta v katerem grajena struktura prehaja v naravno. Ključni element "parkovnega mesta" tvori linijski park ob vznožju Pohorja, okrog katerega so razmeščeni raznoliki programskimi sklopi z javno, športno rekreativno, turistično in prometno infrastrukturo rabo.

Prostorska organizacija:

Grajena struktura je morfološko razpršena in vpeta v naravno in oblikovano krajino. Na južnem robu območja, v liniji od Pohorske vzpenjače do Snežnega stadiona, vzpostavlja perforiran grajeni rob. Ključni prostorski element parkovnega mesta je linijski park ob Radvanjskem potoku, ki tvori zeleno hrbtenico območja. Ta se povezuje z odprtimi površinami med stavbnimi otoki ter povezuje različne športno-rekreativne in turistične dejavnosti, s čimer vzpostavlja prepoznavno krajinsko strukturo.

Na območju OPPN so dopustne naslednje dejavnosti:

- turistične dejavnosti,
- storitvene dejavnosti,
- gostinstvo,
- poslovne dejavnosti,
- trgovina (kot dopolnitev osnovnih dejavnosti: turizem, šport-rekreacija),
- dejavnosti družbene infrastrukture,
- prometne dejavnosti,
- gozdarstvo, lov, šport in druge dejavnosti za prosti čas,
- vodnogospodarske dejavnosti,
- ribištvo in gojenje vodnih organizmov.

Previdena je izgradnja nove ceste, ki bo vzpostavila novo povezavo s športno-rekreativnim in turističnim območjem in bo prometno razbremenjevala centralno ter stanovanjsko območje Radvanja. Nova cesta naj bi v večjem delu potekala po današnji trasi makadamske ceste Pot k mlinu (oba kraka) od vozlišča s severno in južno obvoznico (v vzhodnem delu) do priključka s Pohorsko ulico (v severozahodnem delu). Trasa nove ceste povezuje vsa razvojna območja in v največji možni meri ohranja obstoječe cestne povezave ali makadamske poti s ciljem minimaliziranja deleža prometnic in njihovega vpliva na naravno okolje Radvanja. Pri izdelavi OPPN se upošteva nov koncept cestnega omrežja, obdelan v dokumentu IDZ št. 350/18 – Nova prometna povezava na

območju OLN za del območja prostorsko planskih enot Ra 6-Z, Ra 4-S in Ra 2-s, ki ga je izdelal Cestni inženiring d.o.o., Maribor, oktober 2015.

Za potrebe ureditve mirujočega prometa se načrtuje: razširitev obstoječe garažne hiše v hotelu Habakuk proti vzhodu; novi garažni hiši na območju sedanjega parkirišča ter pod Snežnim stadionom.

Ostale novogradnje se predvidijo na območjih vzdolž nove ceste, prostorsko in oblikovno razmeščene so tako, da ohranjajo zaznavo odprtega zelenega prostora v čim večji možni meri. Novogradnje kot so gostinsko - turistični, poslovni, športni, servisni objekti, kamping, večgeneracijsko središče mestne četrti Radvanje, dopolnjujejo obstoječe dejavnosti, funkcionalno pa formirajo prepoznavna programska območja.

V skladu z ugotovitvami okoljskega poročila je na območju predvidena ureditev dodatnih habitatov za dvoživke.

Za okoljsko poročilo je pridobljeno pozitivno mnenje o ustreznosti okoljskega poročila in sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje številka: 35409-176/2024-2570-20 datum: 5. 6. 2025

Javna razgrnitev predmetnega OPPN poteka v času od 01.septembra 2025 do 13. oktobra 2025 na sedežu Mestne četrti Radvanje, sedežu sektorja za urejanje prostora v analogni obliki in na spletni strani Mestne občine Maribor v digitalni obliki.

Zaradi obsežnosti je celotno gradivo dostopno na povezavi:

<https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/>

Pripravil/a:

Vesna BAUMAN, univ. dipl. prost. plan.

Podsekretarka

MAJA REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl. inž .arh.
Podsekretar- vodja sektorja

