



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

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

Številka: 3503-16/2021-65  
Datum: 1.10.2025

**GMS - 592**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 28. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 6-S (vzhodno od Dravograjske ceste) v Mestni občini Maribor – druga obravnava

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

**GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan

**POROČEVALEC:** Maja REICHENBERG HERIČKO, Vodja Sektorja za urejanje prostora  
Gašper DAJČMAN, Višji svetovalec  
Predstavnik načrtovalca

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 6-S (vzhodno od Dravograjske ceste) v Mestni občini Maribor v drugi obravnavi



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan





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

Številka: 3503-16/2021-65  
Datum: 1.10.2025

**PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 28. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 6-S (vzhodno od Dravograjske ceste) v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Odlok 2. Obrazložitev 3. Neuradno prečiščeno besedilo

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravila:	Gašper DAJČMAN, Višji svetovalec Maja REICHENBERG HERIČKO, vodja sektroja	SUP	29.9.2025 2.10.25	
Gradivo pregledala vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada		2.10.2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		potrjeno po e-pošti
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar <b>Gregor Reichenberg</b>	Kabinet župana	7.10.25	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	3.10.2025	



Na podlagi 124. in 129. 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) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

**Odllok o spremembah in dopolnitvah odloka  
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 6-S (vzhodno od Dravograjske  
ceste) v Mestni občini Maribor**

## I. UVODNE DOLOČBE

### 1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 6-S (vzhodno od Dravograjske ceste) v Mestni občini Maribor (MUV št. 16/18) v nadaljnjem besedilu OPPN, se za 1. členom doda novi 1.a člen, ki se glasi:

#### 1.a člen

*(predmet sprememb in dopolnitev prostorskega akta)*

(1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 6-S (vzhodno od Dravograjske ceste) v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju SD OPPN.

(2) SD OPPN je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 20/2021.

## II. OBMOČJE OPPN

### 2. člen

Za 4. členom se doda novi 4.a člen, ki se glasi:

#### 4.a člen

*(območje sprememb in dopolnitev podrobnega prostorskega načrta)*

Območje SD OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi št. 2265/11, 2265/13, 2265/14, 2265/15, 2265/16, 2265/17, 2265/18, 2265/19, 2265/22, 2265/23, 2265/24, 2265/25, 2265/26, 2265/27, 2265/28, 2265/29, 2265/30, 2265/31, 2265/32, 2265/33, 2265/34, 2265/35, 2265/36, 2265/37, 2265/38, 2265/39, 2265/45, 2265/40, 2265/41, 2265/42, 2265/43, 2265/44, 2265/46, 2265/47, 2265/48, 2265/49, 2265/50, 2265/51, 2265/52, 2265/53, 2265/55, 2265/56, 2265/57, 2265/58, 2265/59, 2265/60, 2265/61, 2265/62, 2265/63, 2265/64, 2266/2, 2268/33, 2268/36, 2269/98, 2269/110, 2277/2, 2277/3, 2277/4, 2277/5, 2277/7, 2277/20, 2277/21, 2277/22, 2277/23, 2277/24, 2277/25, 2277/26, 2277/27, 2277/29, 2277/34, 2277/61, 2277/63, 2277/40, 2277/42, 2277/44, 2277/46, 2277/48, 2277/49, 2277/50, 2277/51, 2277/52, 2277/53, 2277/54, 2277/55, 2277/56, 2277/57, 2277/58, 2277/60, 2277/62, 2277/64, 2277/66, 2277/67, 2277/68, 2277/69, 2277/71, 2277/72, 2277/73 vse k.o. 660 Studenci, in 93/1, 93/3, 93/4, 99/1, 99/2, 102/2, 104/9, 109/4, 112/6, 116/5, 116/6, 118/4, 118/2, vse k.o. 677 – Zgornje Radvanje.

## III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

### 3. člen

(1) V 7. členu se v 1. točki spremeni druga alineja tako, da se glasi:

»- v osrednjem in severnem delu ureditvenega območja (z oznakami objektov B, C, D, G, H, I, J, K in L) so predvidene večstanovanjske stavbe, z možnostjo umestitve mirnih poslovnih in trgovskih dejavnosti. Posamezni objekti so načrtovani z dvema lamelama, ki sta med seboj v pritličju povezani.

(2) V 7. členu se v 1. točki spremeni tretja alineja tako, da se glasi:

»- na vzhodu ureditvenega območja (objekt E) je predvidena večstanovanjska stavba – vila blok z dvema manjšima lamelama, ki sta med seboj v pritličju povezani.«

(3) V 7. členu se v 1. točki na koncu doda alineja, ki se glasi:



»- na jugovzhodu ureditvenega območja (objekt F) je predvidena večstanovanjska stavba, z možnostjo umestitve mirnih poslovnih in trgovskih dejavnosti ter kratkotrajnih nastanitev. Objekt je načrtovan z dvema manjšima lamelama, ki sta med seboj v pritličju povezani.«

(4) V 7. členu se v 2. točki za drugo alinejo doda alineja, ki se glasi:

»- enostranski drevored ob Engelsovi ulici med cesto »A« in Ulico I. Internacionale,«

(5) V 7. členu se v četrti alineji 2. točke navedba »vila bloki« zamenja z navedbo »vila blokom«.

#### 4. člen

V 8. členu se v drugi alineji navedba »linijo« zamenja z navedbo »mejo«.

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

#### 5. člen

(1) V 10. členu se črtajo zadnje tri alineje.

(2) V 10. členu se na koncu doda besedilo, ki se glasi:

»- za objekt L so dopustne:

- večstanovanjske stavbe,
- manjše prodajalne,
- manjši frizerski saloni in podobne storitve,
- banke, pošte, zavarovalnice,
- stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori,

-za objekt E so dopustne:

- večstanovanjske stavbe

-za objekt F do dopustne:

- večstanovanjske stavbe,
- manjše prodajalne,
- manjši frizerski saloni wellness in podobne storitve,
- stavbe za kratkotrajno nastanitev«

(3) V 10. členu se doda nova točka, ki se glasi:

»Na celotnem območju je dopustna gradnja objektov prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture.»

#### 6. člen

(1) V 12. členu se v 2. točki na koncu dodata alineji, ki se glasita:

» - ekološki otok,

- objekt za oglaševanje in informacijski panoji v skladu s Strokovnimi podlagami za urejanje oglaševalskih objektov v Mestni občini Maribor.«

(2) V 12. členu se 5. točka spremeni tako, da se glasi:

»Ograditev atrijev je možna z ograjami do max. višine 150 cm v žičnati ali zeleni izvedbi. Ograja okoli otroških igrišč se postavi v skladu z normativi.«

#### 7. člen

(1) V 13. členu se 2. točka spremeni tako, da se glasi:

»Pri večjih lamelah (objekti B, C, D, G, H, I, J, K in L) je vzdolžna os objektov orientirana sever – jug, pri objektih E in F pa vzhod – zahod. Med objekti so urejene zelene površine z zasaditvami dreves in grmov, otroška igrišča, ekološki otoki za zbiranje odpadkov, povezave za pešce in kolesarje ter parkirišča za obiskovalce.«

(2) V 13. členu se po 7. točki doda nova točka, ki se glasi:

»Objekt L je načrtovan na skrajnem severovzhodu ureditvenega območja. Objekt je sestavljen iz ene lamele, maksimalnih tlorisnih gabaritov 17,00 m x 22,10 m. V zadnji etaži (T – terasna etaža) so načrtovana terasna stanovanja. Bruto površina terasne etaže je lahko maksimalno 60% bruto površine predzadnje etaže. Objekt L je maksimalne etažnosti nK+P+4+T in pada proti severu, za raster cca 5,4 m na etažnost nK+P+3. Maksimalna višina objekta L nad nivojem terena je 19,90 m.«

(3) V 13. členu se v 10. točki črta navedba »in je mišljen kot vila blok«.

(4) V 13. členu se v 12. točki za navedbo »V kleti se ne smejo umeščati stanovanjske enote.«, doda opis, ki se glasi:



»V kleti objekta F je možno umeščanje dopustnih dejavnosti (razen bivanja in občasnega bivanja).«  
(5) V 13. členu se v 12. točki zadnja poved črta, doda se opis, ki se glasi:  
»Kletna etaža je lahko dvignjena nad terenom samo, kadar kletna etaža ne presega tlorisnih gabaritov pritličja. Lokacije in dimenzije podzemnih garaž so razvidne iz grafične priloge 8 »Prikaz podzemnih garaž«.«

#### **8. člen**

V 14. členu se 1. točka spremeni tako, da se glasi:

»Fasade objektov so lahko kontaktne, toplotno izolativne z izvedenim zaključnim ometom, lahko so izvedene kot lesene ali kot obešene fasade, obložene s kamnom ali fasadnimi ploščami. Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov v kombinaciji s steklom. Severne fasade objektov B, G, H, I, J, K in L morajo biti oblikovane z arhitekturnimi elementi (ne smejo biti slepe fasade).«

#### **9. člen**

(1) V 15. členu se v 2. točki za drugo alinejo doda alineja, ki se glasi:

»- zeleni pas z enostranskim drevoredom ob Engelsovi ulici med cesto »A« in Ulico I. Internationale,«

(2) V 15. členu se v tretji alineji 2. točke navedba »vila bloki« zamenja z navedbo »vila blokom«.

(3) V 15. členu se v 2. točki zadnja alineja spremeni tako, da se glasi:

»- zasebne zelenice v večstanovanjskih stavbah za pritlična stanovanja (atriji), ki se izvedejo v skladu z grafičnim prikazom, razen pri objektih L in F, kjer umeščanje atrijev ni dopustno.«

(4) V 15. členu se po 4. točki doda nova točka, ki se glasi:

»Severno in južno od objekta L se vzdolž prometnice izvede zasaditev avtohtone drevesne in grmovne vegetacije neformalne zasnove.«

### **V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### **10. člen**

(1) V 22. členu se v 1. točki navedba »vila bloki« zamenja z navedbo »vila blokom«.

(2) V 22. členu se po 4. točki doda nova točka, ki se glasi:

»V podzemnih garažah je treba skladno z Zakonom o učinkoviti rabi energije, zagotoviti polnilna mesta za električna vozila.«

#### **11. člen**

V 30. členu se 3. točka spremeni tako, da se glasi:

»Na celotnem območju OPPN se vzpostavlja maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.«

### **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNO RABO NARAVNIH DOBRIN IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI**

#### **12. člen**

V VI. poglavju, ki se glasi »REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNO RABO NARAVNIH DOBRIN« se na koncu doda besedilo, ki se glasi:

»IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI.«

#### **13. člen**

V 33. členu se doda novi odstavek, ki se glasi:

»Z vidika blaženja podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati naslednje ukrepe:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% (2% na leto) in zmanjševanje TGP za 30% (3% na leto), glede na trenutno stanje, od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE,



- pospeševanje trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JPP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles, polnilnice...),
- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla,
- ozelenjevanje območij,
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe (zeleni strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...),
- doseganje skoraj ničelnih emisij v celotni življenjski dobi stavb.«

#### **14. člen**

V 34. členu se po 2. točki doda nova točka, ki se glasi:

»Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, je treba umestiti na ali v objekt tako, da pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročale prekomernih ravni hrupa za nočni čas.«

#### **15. člen**

V 35. členu se 1. točka spremeni tako, da se glasi:

»Skladno z veljavno Odredbo o razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka se ureditveno območje OPPN nahaja v aglomeraciji SIM, za katero, glede na prilogo 1, onesnaževalo PM10 spada v I. stopnjo onesnaženosti zraka (raven onesnaževala je nad mejno vrednostjo).

#### **16. člen**

V 38. členu se v 3. točki črta besedilo »Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino« in nadomesti z besedilom:

»Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije«

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

#### **17. člen**

V 42. členu se po 4. točki doda nova točka, ki se glasi:

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

### **VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA**

### **IX. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

#### **18. člen**

V 45. členu se po 1. točki doda nova točka, ki se glasi:

»Pri objektu F je možna povezava lamel preko povezovalnega hodnika. Povezovalni hodnik, v katerega ni dopustno umeščati drugih vsebin, mora biti pretežno transparenten in s širino ne sme presegati ene tretjine širine posamezne lamele. Umaknjen mora biti vsaj za 1,50 od fasadnih linij lamel.«



## 19. člen

V 46. členu se 1. točka spremeni tako, da se glasi:

»Mikrolokacije uvozno–izvozne klančine iz podzemnih garaž, oblika parkiranja in natančno število parkirnih mest se opredelijo v projektni dokumentaciji glede na dostopnost z javne ceste, dejansko število stanovanjskih enot in dejavnosti.«

## XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 20. člen

*(vpogled SD OPPN)*

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta iz 1.a člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Studenci in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

### 21. člen

*(začetek veljavnosti SD OPPN)*

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

Številka:

Datum:

Župan Mestne občine Maribor  
Aleksander Saša Arsenovič s.r.



## OBRAZLOŽITEV

Spremembe in dopolnitve OPPN (v nadaljevanju SD OPPN) se nanašajo na tekstualni in grafični del.



Prikaz območja obdelave

Obravnavano območje je po veljavnem prostorskem izvedbenem aktu namenjeno za gradnjo večstanovanjskih objektov (nekaj je že izvedenih) in delno za trgovsko poslovno dejavnost, z načrtovanimi zelenimi površinami in gospodarsko javno infrastrukturo.

SD OPPN se nanašajo na izgradnjo dodatnega poslovno stanovanjskega objekta (objekt L) na severovzhodnem delu območja, ob križišču Ulice I. internacionale in Engelseve ulice, kjer je po veljavnem aktu predvidena zelenica. Ponovila bi se severna lamela objekta K z enakimi urbanističnimi pogoji. Parkirišča za stanovalce in zaposlene se zagotovijo v podzemni garaži. Vhod v garažo bo skozi garažo sosednjih blokov (I, J, K).

V okviru javne razgrnitve, ki je potekala od 29.5.2025 do 4.7.2025 ni bilo podanih pripomb občanov. Gradivo je bilo obravnavano na 26. seji mestnega sveta. Na odboru za prostor in na seji mestnega sveta je bila podana pripomba, naj se prouči možnost obveze izvedbe zelene strehe na predvidenih objektih. Načrtovalec je proučil možnost in ocenil, da pripombe ni možno upoštevati, saj gre pri SD OPPN za umestitev le dveh objektov, ki predstavljata manjši del ureditvenega območja. Zaradi enotne oblikovanosti območja se bodo objekti prilagajali delu OPPN, ki je pretežno že izveden. OPPN zagotavlja v območju urejanja zadostne površine zelenih površin.

Dopolnjen osnutek SD OPPN je bil v prvi obravnavi sprejet na 26. redni seji mestnega sveta Mestne občine Maribor.

Celotno gradivo usklajenega predloga SD OPPN ter Okoljskega poročila so dostopna na spletni povezavi: <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave-v-pripravi/objava/1450/272>

Pripravil:  
Gašper DAJČMAN, univ. dipl. inž. geol.  
Višji svetovalec

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



**ODLOK**  
**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 6-S**  
**(vzhodno od Dravograjske ceste) v Mestni občini Maribor**

~ neuradno prečiščeno besedilo št.1 ~

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**

*(splošno)*

- a. S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del PPE St 6-S (vzhodno od Dravograjske ceste) – v nadaljevanju OPPN.
- b. OPPN je izdelalo podjetje PROGRIN d.o.o., Lackova ulica 23, 9250 Gornja Radgona, pod številko projekta 8/2017.

**1.a člen**

*(predmet sprememb in dopolnitev prostorskega akta)*

(3) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 6-S (vzhodno od Dravograjske ceste) v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju SD OPPN.

(4) SD OPPN je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 20/2021.

**2. člen**

*(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)*

S tem OPPN se načrtuje ureditev pretežno stanovanjskega območja, le na jugozahodni strani, ob Dravograjski cesti, območje s trgovsko poslovnimi vsebinami.

**3. člen**

*(vsebina in sestavni del OPPN)*

- a. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 6-S (vzhodno od Dravograjske ceste): (v nadaljevanju odlok), določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, kot tudi rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom. Dovoljuje etapnost izvedbe prostorske ureditve, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.
- b. Sestavni del OPPN so poleg odloka tudi grafični del in priloge.

**II. OBMOČJE OPPN**

**4. člen**

*(območje podrobnega prostorskega načrta)*

- a. Območje OPPN obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih se izvedejo trajni objekti ter objekti prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, ki jih zahteva izgradnja območja.
- b. Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo. Koordinate tehničnih elementov so priložene v prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.
- c. Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi št. 2265/8, 2266/2, 2268/33, 2268/36, 2269/79, 2269/98, 2277/1, 2277/2, 2277/3, 2277/4, 2277/5, 2277/7, 2277/13, 2277/18, 2277/19, 2277/20, 2277/21, 2277/22, 2277/23, 2277/24, 2277/25, 2277/26, 2277/27, 2277/28, 2277/29, 2277/37,



2277/40, 2277/42, 2277/44, 2277/45 vse k.o. 660 Studenci, in 93/1, 93/2, 99/1, 99/2, 102/2, 104/9, 109/4, 112/6, 116/3, 118/4, 1181/2, vse k.o. 677 – Zgornje Radvanje.

d. Območje obdelave meri cca. 8,5 ha.

#### 4.a člen

*(območje sprememb in dopolnitev podrobnega prostorskega načrta)*

Območje SD OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi št. 2265/11, 2265/13, 2265/14, 2265/15, 2265/16, 2265/17, 2265/18, 2265/19, 2265/22, 2265/23, 2265/24, 2265/25, 2265/26, 2265/27, 2265/28, 2265/29, 2265/30, 2265/31, 2265/32, 2265/33, 2265/34, 2265/35, 2265/36, 2265/37, 2265/38, 2265/39, 2265/45, 2265/40, 2265/41, 2265/42, 2265/43, 2265/44, 2265/46, 2265/47, 2265/48, 2265/49, 2265/50, 2265/51, 2265/52, 2265/53, 2265/55, 2265/56, 2265/57, 2265/58, 2265/59, 2265/60, 2265/61, 2265/62, 2265/63, 2265/64, 2266/2, 2268/33, 2268/36, 2269/98, 2269/110, 2277/2, 2277/3, 2277/4, 2277/5, 2277/7, 2277/20, 2277/21, 2277/22, 2277/23, 2277/24, 2277/25, 2277/26, 2277/27, 2277/29, 2277/34, 2277/61, 2277/63, 2277/40, 2277/42, 2277/44, 2277/46, 2277/48, 2277/49, 2277/50, 2277/51, 2277/52, 2277/53, 2277/54, 2277/55, 2277/56, 2277/57, 2277/58, 2277/60, 2277/62, 2277/64, 2277/66, 2277/67, 2277/68, 2277/69, 2277/71, 2277/72, 2277/73 vse k.o. 660 Studenci, in 93/1, 93/3, 93/4, 99/1, 99/2, 102/2, 104/9, 109/4, 112/6, 116/5, 116/6, 118/4, 1181/2, vse k.o. 677 – Zgornje Radvanje.

#### 5. člen

*(namenska raba območja)*

- a. Osnovna namenska raba območja: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja
- b. Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

### III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

#### 6. člen

*(umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor)*

- a. Ureditveno območje OPPN se nahaja med delno že zgrajenimi sakralnimi objekti na jugu – Don Bosco (ob Cesti proletarskih brigad, Dravograjsko cesto na zahodu in Engelsovo ulico na vzhodu, ter na severu zajame Ulico I. Internacionale. Na severozahodni strani območja je obstoječi trgovski objekt, na jugovzhodu ob Engelsovi ulici že izvedena soseska stanovanjskih blokov (šest lamel etažnosti K+P+4+M).
- b. Glavni dostop na območje je predviden iz zahodne strani s krožišča na Dravograjski cesti. Predvidena sta še dostopa iz vzhodne strani z Engelsove ulice.

#### 7. člen

*(opis prostorskih ureditev)*

- a. V ureditvenem območju OPPN so predvideni različni tipi stavb:
  - na zahodnem delu ob Dravograjski cesti sta predvidena dva poslovna objekta (z oznakami objektov A1 in A2), ki imata možnost organizacije različnih trgovsko poslovnih vsebin,
  - ~~v osrednjem in severnem delu ureditvenega območja (z oznakami objektov B, C, D, G, H, I, J in K) so predvidene večstanovanjske stavbe, z možnostjo mirnih poslovnih in trgovskih dejavnosti. Posamezni objekti so načrtovani z dvema lamelama, ki sta med seboj v pritličju povezani;~~
  - v osrednjem in severnem delu ureditvenega območja (z oznakami objektov B, C, D, G, H, I, J, K in L) so predvidene večstanovanjske stavbe, z možnostjo umestitve mirnih poslovnih in trgovskih dejavnosti. Posamezni objekti so načrtovani z dvema lamelama, ki sta med seboj v pritličju povezani.
  - ~~na vzhodu in jugovzhodu ureditvenega območja (z oznako objekta E in F) sta predvideni večstanovanjski stavbi – dva vila bloka z dvema manjšima lamelama, ki sta med seboj v pritličju povezani;~~
  - na vzhodu ureditvenega območja (objekt E) je predvidena večstanovanjska stavba – vila blok z dvema manjšima lamelama, ki sta med seboj v pritličju povezani.
  - na jugovzhodu ureditvenega območja (objekt F) je predvidena večstanovanjska stavba, z možnostjo umestitve mirnih poslovnih in trgovskih dejavnosti ter kratkotrajnih nastanitvev. Objekt je načrtovan z dvema manjšima lamelama, ki sta med seboj v pritličju povezani.
- b. V ureditvenem območju so predvideni prostorski elementi, ki različne tipe stanovanjskih stavb povezujejo:



- obojestranski zeleni pas z drevoredom med Dravograjsko cesto in Engelsovo ulico (ob cesti »A«),
- enostranski drevored (ob cesti »B«),
- **enostranski drevored ob Engelsovi ulici med cesto »A« in Ulico I. Internacionale,**
- javne zelene površine z igrišči med ~~vila-bloki~~ **vila blokom** in obstoječo pozidavo,
- parkovna zasaditev na južnem delu ureditvenega območja,
- kolesarske in peš povezave z navezavo na javne površine,
- prometna in komunalna infrastruktura.

### 8. člen

#### (urbanistične omejitve)

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti. Balkoni, nadstreški in fasadni elementi lahko presegajo gradbeno linijo do maksimalno 2,0 m.
- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. Balkoni, nadstreški in fasadni elementi lahko presegajo gradbeno ~~linije-mejo~~ do maksimalno 2,0 m.
- maksimalna etažnost je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja, števila nadstropij nad njimi in terasno etažno. Terasna etaža tlorisno predstavlja maksimalno 60% bruto tlorisne površine zadnje etaže pod njo.
- faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu in celotno površino gradbene parcele, vključno z zelenimi površinami nad kletjo.

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

### 9. člen

#### (dopustni posegi)

a. V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- dozidava, nadzidava,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z 12. členom tega odloka,
- rekonstrukcije,
- sprememba namembnosti,
- redna vzdrževalna dela,
- odstranitev objektov in druga pripravljalna dela,
- parcelacija.

Za obstoječe objekte se štejejo že obstoječi objekti ter tudi objekti, zgrajeni skladno z določili tega OPPN.

b. Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.

### 10. člen

#### (pogoji glede vrste dopustnih dejavnosti in objektov)

(1) V območju OPPN so dopustni naslednji objekti in dejavnosti v skladu z veljavno Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena:

- za objekta A1 in A2 so dopustne:
  - hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
  - gostilne, restavracije in točilnice,
  - stavbe bank, pošt in zavarovalnic,
  - druge poslovne stavbe,
  - trgovske stavbe,
  - stavbe za storitveno dejavnost,
  - garažne stavbe,
  - stavbe za zdravstveno oskrbo,
  - stavbe za dvoranske športe,
- za objekte B, C, D, G, H, I, J in K so dopustne:
  - večstanovanjske stavbe,
  - manjše prodajalne,



- manjši frizerski saloni in podobne storitve,
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- za objekta E in F so dopustne:
  - večstanovanjske stavbe,
- objekti prometne, komunalne in energetske infrastrukture.
- za objekt L so dopustne:
  - večstanovanjske stavbe,
  - manjše prodajalne,
  - manjši frizerski saloni in podobne storitve,
  - banke, pošte, zavarovalnice,
  - stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori,
- za objekt E so dopustne:
  - večstanovanjske stavbe
- za objekt F so dopustne:
  - večstanovanjske stavbe,
  - manjše prodajalne,
  - manjši frizerski saloni, wellness in podobne storitve,
  - stavbe za kratkotrajno nastanitev.

(2) Na celotnem območju je dopustna gradnja objektov prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture.

#### 11. člen

*(pogoji glede obstoječih objektov na območju OPPN)*

- a. Obstoječi objekti so razvidni iz grafične priloge 4 »Ureditvena situacija«.
- b. Za obstoječe objekte (večstanovanjski objekti), veljajo enaki pogoji in usmeritve glede dopustnih posegov kot so opredeljeni v 9. členu tega odloka. Glede vrste dopustnih dejavnosti veljajo enaki pogoji in usmeritve kot so opredeljene v drugi alineji 10. člena tega odloka.

#### 12. člen

*(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)*

(1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.

(2) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- pomožni objekti v javni rabi,
- ograje (atriji in otroška igrišča),
- priključki in objekti gospodarske javne infrastrukture,
- športno igrišče na prostem,
- kolesarska in pešpot,
- urbana oprema,
- ekološki otok,
- objekti za oglaševanje in informacijski panoji v skladu s Strokovnimi podlagami za urejanje oglaševalskih objektov v Mestni občini Maribor.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni vsaj 0,5 m. Na parcelno mejo se lahko postavijo le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

(4) Linijski objekti (tudi ograje) so lahko postavljeni na mejo.

~~(5) Ograditev atrijev je možna z ograjami do max. višine 60 cm v žičnati ali zeleni izvedbi. Ograja okoli otroških igrišč se naj postavi v skladu z normativi.~~ Ograditev atrijev je možna z ograjami do max. višine 150 cm v žičnati ali zeleni izvedbi. Ograja okoli otroških igrišč se postavi v skladu z normativi.

(6) Postavitve ograj, urbane opreme in drugih objektov v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih površin.

(7) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.



### 13. člen

(tipologija zazidave, tlorisni, višinski gabariti in etažnost)

(1) Ob Dravograjski cesti sta načrtovana dva nižja objekta. Vzdolžna os objekta A1 je orientirana sever – jug, objekta A2 pa vzhod – zahod.

~~(2) Pri večjih lamelah (objekti B, C, D, G, H, I, J in K,) je vzdolžna os objektov orientirana sever – jug, pri vila blokkih (objekta E in F) pa vzhod – zahod. Med objekti so urejene zelene površine z zasaditvami dreves in grmov, otroška igrišča, ekološki otoki za zbiranje odpadkov, povezave za pešce in kolesarje ter parkirišča za obiskovalce. Pri večjih lamelah (objekti B, C, D, G, H, I, J, K in L) je vzdolžna os objektov orientirana sever – jug, pri objektih E in F pa vzhod – zahod. Med objekti so urejene zelene površine z zasaditvami dreves in grmov, otroška igrišča, ekološki otoki za zbiranje odpadkov, povezave za pešce in kolesarje ter parkirišča za obiskovalce.~~

(3) Objekt A1 je načrtovan na skrajnem zahodnem delu ureditvenega območja in je maksimalnih tlorisnih gabaritov 25,00 m x 60,00 m. Etažnost objekta je pritlična (P). Maksimalna višina objekta nad nivojem terena je 10,0 m. Potrebni parkirni prostori so predvideni ob objektu.

(4) Objekt A2 je načrtovan na skrajnem jugozahodnem delu ureditvenega območja, in je maksimalnih tlorisnih gabaritov 18,00 m x 40,00 m. Možna je izvedba kleti za podzemno parkiranje. Maksimalna etažnost objekta je klet, pritličje in dve nadstropji (K+P+2). Maksimalna višina objekta nad nivojem terena je 14,00 m. Potrebni parkirni prostori so predvideni ob objektu oz. v kletni etaži.

(5) Objekti B, C, D in G so načrtovani na severozahodnem in jugozahodnem delu ureditvenega območja. Ločuje jih cesta »A«, ki vodi od Dravograjske ceste do Engelsove ulice. Vsak objekt je sestavljen iz dveh lamel maksimalnih tlorisnih gabaritov 17,00 m x 38,30 m. Lameli med seboj povezuje pritličje. Maksimalni tlorisni gabariti pritličja so 17,00 m x 84,00 m. V zadnji etaži (T – terasna etaža) so načrtovana terasna stanovanja. Bruto površina terasne etaže je lahko maksimalno 60% bruto površine predzadnje etaže. Objekta C in D (obe lameli) sta maksimalne etažnosti  $nK+P+4+T$ . Objekta B in G sta maksimalne etažnosti  $nK+P+4+T$  (južni lameli). Pri severnih lamelah (B in G) etažnost pada proti severu, za raster cca 5,4 m iz maksimalne etažnosti na etažnost  $nK+P+2$ . Maksimalna višina objektov B, C, D in G nad nivojem terena je 19,90 m.

(6) Objekta H in I sta načrtovana na osrednjem severnem delu ureditvenega območja. Vsak objekt je sestavljen iz dveh lamel, severna lamela je maksimalnih tlorisnih gabaritov 17,00 m x 32,90 m in južna lamela je maksimalnih tlorisnih gabaritov 17,00 m x 38,30 m. Lameli med seboj povezuje pritličje. Maksimalni tlorisni gabariti pritličja so 17,00 m x 78,60 m. V zadnji etaži (T – terasna etaža) so načrtovana terasna stanovanja. Bruto površina terasne etaže je lahko maksimalno 60% bruto površine predzadnje etaže. Objekta H in I sta maksimalne etažnosti  $nK+P+4+T$  (južni lameli). Pri severnih lamelah pa etažnost pada proti severu, za raster cca 5,4 m iz maksimalne etažnosti na etažnost  $nK+P+3$ . Maksimalna višina objektov H in I nad nivojem terena je 19,90 m.

(7) Objekta J in K sta načrtovana na severovzhodu ureditvenega območja. Vsak objekt je sestavljen iz dveh lamel, severna lamela je maksimalnih tlorisnih gabaritov 17,00 m x 22,10 m in južna lamela maksimalnih tlorisnih gabaritov 17,00 m x 38,30 m. Lameli med seboj povezuje pritličje. Maksimalni tlorisni gabariti pritličja so 17,00 m x 67,80 m. V zadnji etaži (T – terasna etaža) so načrtovana terasna stanovanja. Bruto površina terasne etaže je lahko maksimalno 60% bruto površine predzadnje etaže. Objekta J in K sta maksimalne etažnosti  $nK+P+4+T$  (južni lameli). Pri severnih lamelah pa etažnost pada proti severu, za raster cca 5,4 m iz maksimalne etažnosti na etažnost  $nK+P+3$ . Maksimalna višina objektov J in K nad nivojem terena je 19,90 m.

~~(8) Objekt L je načrtovan na skrajnem severovzhodu ureditvenega območja. Objekt je sestavljen iz ene lamele, maksimalnih tlorisnih gabaritov 17,00 m x 22,10 m. V zadnji etaži (T – terasna etaža) so načrtovana terasna stanovanja. Bruto površina terasne etaže je lahko maksimalno 60% bruto površine predzadnje etaže. Objekt L je maksimalne etažnosti  $nK+P+4+T$  in pada proti severu, za raster cca 5,4 m na etažnost  $nK+P+3$ . Maksimalna višina objekta L nad nivojem terena je 19,90 m.~~

(9) Objekt E je načrtovan na vzhodni strani ureditvenega območja, ob parku z otroškim igriščem. Objekt sestavljata dve lameli maksimalnih tlorisnih gabaritov 12,00 m x 32,50 m. Lamele med seboj povezuje pritličje. Maksimalni tlorisni gabariti pritličja so 14,50 m x 73,00 m. Objekt je maksimalne etažnosti  $K+P+3$  in je mišljen kot vila blok. Maksimalna višina objekta E nad nivojem terena je 13,40 m.

(10) Objekt F je načrtovan na skrajno jugovzhodnem delu ureditvenega območja, ob cesti »B«. Objekt sestavljata dve lameli maksimalnih tlorisnih gabaritov 12,00 m x 32,50 m. Lamele med seboj povezuje pritličje. Maksimalni tlorisni gabariti pritličja so 14,50 m x 73,00 m. Objekt je maksimalne



etažnosti K+P+2 ~~in je mišljen kot vila blok~~. Maksimalna višina objekta E nad nivojem terena je 10,40 m.

(11) Zaradi konstruktivno povezanih pritličnih etaž določenim stanovanjskim enotam v prvem nadstropju lahko pripada terasa v cezuri med lamelami.

(12) V kletnih etažah stanovanjskih objektov so predvidene skupne garaže za stanovalce. V kleti se ne smejo umeščati stanovanjske enote. ~~V kleti objekta F je možno umeščanje dopustnih dejavnosti (razen bivanja in občasnega bivanja)~~. Zaradi lažje izvedbe dovoza v klet in ugodnejšega občutka stanovalcev v pritličju, je lahko kota pritličja dvignjena od terena do 1,00 m. V primeru naravnega prezračevanja pa je kota pritličja lahko dvignjena do največ 1,40 m. ~~Kletna etaža je lahko dvignjena nad terenom samo, kadar ne presega tlorisnih gabaritov pritličja. Lokacije in dimenzije podzemnih garaž so razvidne iz grafične priloge 8 »Prikaz podzemnih garaž.« Podzemnih garaž se razvidni iz grafične priloge 8 »Prikaz podzemnih garaž«.~~

#### 14. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

a. ~~Fasade objektov so lahko kontaktne, toplotno izolativne z izvedenim zaključnim ometom, lahko so izvedene kot lesene ali kot obešene fasade, obložene s kamnom ali fasadnimi ploščami. Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov v kombinaciji s steklom. Severne fasade objektov B, G, H, I, J in K, morajo biti oblikovane z arhitekturnimi elementi (ne smejo biti slepe fasade). Fasade objektov so lahko kontaktne, toplotno izolativne z izvedenim zaključnim ometom, lahko so izvedene kot lesene ali kot obešene fasade, obložene s kamnom ali fasadnimi ploščami. Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov v kombinaciji s steklom. Severne fasade objektov B, G, H, I, J, K in L morajo biti oblikovane z arhitekturnimi elementi (ne smejo biti slepe fasade).~~

b. Strehe objektov morajo biti oblikovane kot ravne strehe z možnostjo izvedbe zelenih streh.

c. Klimatske naprave na fasadah morajo biti projektantsko usklajene, ni dovoljena individualna izvedba.

#### 15. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

(1) Podrobnejše usmeritve za vzpostavitev zelenih in drugih površin znotraj ureditvenega območja so razvidne iz grafične priloge 4 »Ureditvena situacija«.

(2) V ureditvenem območju OPPN so zelene in druge površine načrtovane kot:

- zeleni pas v širini 3,0 m, z obojestranskim drevoredom ob povezovalni cesti »A« med Dravograsko cesto in Engelsovo ulico, ki se mora urediti hkrati z izgradnjo ceste »A«,
- zeleni pas z enostranskim drevoredom ob povezovalni cesti »B« ki se mora urediti hkrati z izgradnjo ceste »B«,
- ~~zeleni pas z enostranskim drevoredom ob Engelsovi ulici med cesto »A« in Ulico I. Internationale,~~
- javne zelene površine z igrišči (otroško igrišče in športno igrišče) med ~~vila bloki vila blokom~~ in obstoječo pozidavo,
- parkovna zasaditev (park) na južnem delu ureditvenega območja,
- zelene površine ob večstanovanjskih objektih, z zasajenimi drevesi in grmovnicami ob pešpoteh in na igralnih površinah za otroke,
- zasebne zelenice v večstanovanjskih stavbah za pritlična stanovanja (atriji), ~~ki se izvedejo v skladu z grafičnim prikazom, razen pri objektih L in F, kjer umeščanje atrijev ni dopustno.~~

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtih površin. Izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji, ki mora vsebovati načrt krajinske arhitekture. V največji možni meri se ohranijo obstoječa kakovostna drevesa. Zelene površine za potrebe soseske se primarno namenijo za rekreacijo in prosti čas. Opremi se naj z igrišči za igre z žogo (košarkarsko igrišče, mali nogomet ipd.), otroškim igriščem - minimalno 6 m<sup>2</sup> otroškega igrišča/stanovanje, opremljenega za starostno skupino do 6 let (peskovnik, tobogan, gugalnice ipd.), ter ostalo opremo za počitek stanovalcev (klopi, koši za smeti, pitniki, stojala za kolesa ipd.). Območje se lahko načrtno in skladno z ostalimi ureditvami dodatno zasadi z zelenjem (drevesa in grmičevje).

(3) Drevoredi se zasadijo s srednje visokimi avtohtonimi drevesnimi vrstami.

(4) Na severni strani ureditvenega območja se proti Ulici I. internationale zasadi drevesa ter uredi konfiguracijo terena s hribčki različnih nivojev za vizualno in ambientalno bariero. Zasadijo se



drevesa avtohtone vrste, ki so manjša, srednja ali visoka v medsebojnem razmerju in v kombinaciji z iglavci ter nižjimi in višjimi grmovnicami. Linija zasaditve se izvede v vijugasti liniji.

(5) Severno in južno od objekta L se vzdolž prometnice izvede zasaditev avtohtone drevesne in grmovne vegetacije neformalne zasnove.

(6) Zasaditev in ureditev parkov se izvede z raznolikimi avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami ter z vmesnimi potmi, urbano opremo in otroškimi igrali.

(7) Otroška igrišča se uredijo centralno ob športnem igrišču in posamična v parkih ter ob hribčkih na vijugasti liniji zasaditve ob Ulici I. internacionale.

(8) Zasaditev med bloki se izvede glede na izvedbo kleti za garaže. Izvede se z zasaditvijo manjših dreves ali višjih grmovnic.

(9) Zasaditev parkirišč med bloki B in G ter C in D se izvede v drevesne prostore s povoznimi kovinskimi rešetkami s primernimi drevesnimi vrstami glede na razpoložljivo zemeljsko podlago (kletne garaže).

(10) Urbana oprema se uredi in izbere na podlagi določenega kataloga urbane opreme v Mestni občini Maribor, če pa tega ni, pa se je potrebno uskladiti s pristojno občinsko službo, ki je odgovorna za urbano opremo. Klopi, koši, stojala za kolesa, informacijske table, drogovi za zastave, javna razsvetljava in ostalo mora biti oblikovalsko usklajeno in okolju primerno..

(11) Za ureditev zunanjih površin se izdela ustrezen načrt krajinske arhitekture, v katerem se predvidi ustrezno število in lokacije urbane opreme ter načina zasaditve.

(12) Faktor zelenih površin (FZP) v območju OPPN je najmanj 0,3.

#### **16. člen**

*(načrt parcelacije)*

Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v skladu z grafično prilogo 9 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra«. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

#### **17. člen**

*(površine namenjene javnem dobru)*

Površine namenjene javnemu dobru so prikazane v grafični prilogi 9 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra«.

### **V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### **18. člen**

*(splošni pogoji za prometno urejanje)*

(1) Za potrebe pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine. Glavni dostop na območje je predviden z zahodne strani z Dravogradske ceste. Druga dva dostopa sta z vzhodne strani z Engelsove ulice.

(2) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko predvidenih notranjih prometnih in manipulativnih površin po vsem območju OPPN.

(3) Na interventnih poteh na severnem delu ureditvenega območja je potrebno postaviti potopne konfine oziroma druge fizične ovire za omejitev ostalega prometa.

(4) Vse povozne in pohodne površine – pločniki, kolesarske steze in poti, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

(5) Pločniki s kolesarsko stezo ob posameznih cestah so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo iz robnikov.

(6) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti brez grajenih in komunikacijskih ovir.

(7) Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu.



(8) Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb.

(9) Možna je etapna izvedba prometne infrastrukture, vendar mora vsaka etapa predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključno celoto.

## 19. člen

(prometno omrežje)

(1) Prometno omrežje ureditvenega območja OPPN sestavljajo:

- Ulica I. internacionale, ki leži na severnem delu ureditvenega območja,
- povezovalna cesta »A« med Dravograjsko cesto na zahodu in Engelsovo ulico na vzhodu,
- povezovalna cesta »B« med Engelsovo ulico na vzhodu in načrtovano cesto »A«,
- interventna pot v južnem delu območja do načrtovane ceste »B«, interventne poti na severnem delu območja med objekti B in G, H in I, I in J ter J in K iz Ulice I. internacionale, interventna pot na južnem delu med objektoma C in D.

(2) Ulica I. internacionale se izvede (rekonstruira) z naslednjimi elementi:

- vozišče 2 x 3,00 m
- pločnik s kolesarsko potjo na južni strani vozišča 2,50 m

Skupaj: 8,50 m

(3) Povezovalna cesta »A« se izgradi z naslednjimi elementi:

- obojestranski zeleni pas z drevoredom 2 x 3,00 m
- obojestranski pločnik s kolesarsko potjo 2 x 2,50 m
- vozišče 2 x 3,00 m

Skupaj: 17,00 m

(4) Povezovalna cesta »A« pri objektih E, H in I se izgradi z naslednjimi elementi:

- obojestranski zeleni pas z drevoredom 2 x 3,00 m
- obojestranski pločnik s kolesarsko potjo 2 x 2,50 m
- obojestransko parkiranje 2 x 5,00 m
- vozišče 2 x 3,00 m

Skupaj: 27,00 m

(5) Povezovalna cesta »B« med načrtovano cesto »A« in objektom A2 se izgradi z naslednjimi elementi:

- zeleni pas z drevoredom na vzhodni strani 3,00 m
- pločnik s kolesarsko potjo na vzhodni strani 2,50 m
- vozišče 2 x 3,00 m

Skupaj: 11,50 m

(6) Povezovalna cesta »B« med objektom A2 do Engelsove ulice se izgradi z naslednjimi elementi:

- pločnik s kolesarsko potjo na severni strani 2,50 m
- zeleni pas z drevoredom na severni strani 5,00 m
- vozišče 2 x 3,00 m

Skupaj: 13,50 m

(7) Povezovalna cesta »B« pri obstoječi pozidavi se izgradi z naslednjimi elementi:

- zeleni pas z drevoredom na severni strani 1,00 m
- pločnik s kolesarsko potjo na severni strani 2,50 m
- parkiranje na severni strani 5,00 m
- vozišče 2 x 3,00 m

Skupaj: 14,50 m

(8) Interventna pot (navsezava na območje »Don Bosco«) v južnem delu območja do načrtovane ceste »B« se izgradi z naslednjimi elementi:

- vozišče 2 x 2,50 m
- bankina 2 x 0,50 m

Skupaj: 6,00 m

(9) Ostale interventne poti se izgradijo z naslednjimi elementi:

- vozišče 3,00 m
- bankine 2 x 0,50 m



(10) Ulico I. internacionale ter povezovalni cesti »A« in »B« je potrebno opremiti z elementi za umirjanje prometa.

(11) Po celotnem ureditvenem območju OPPN se izgradi ustrezen sistem peš poti ter tlakovanih dovozov s parkirišči, ki so sestavni del ureditve okolja celotnega območja.

## 20. člen

*(priklučevanje na javno cestno omrežje)*

(1) V prometnem smislu predstavljajo prednostne smeri vse obodne ceste – Dravograjska cesta na zahodnem delu, Ulica I. internacionale na severnem delu in Engelsova ulica na vzhodnem delu. Povezovalna cesta »A« se prometno podrejeno priključuje na Dravograjsko cesto in Engelsovo ulico. Povezovalna cesta »B« se prometno podrejeno priključuje na cesto »A« in na Engelsovo ulico.

(2) Interventne poti na severnem delu se prometno podrejeno priključuje na Ulico I. Internacionale in sicer na način pogreznjenega robnika. Opremljene morajo biti s potopnimi konfini oziroma drugimi fizičnimi ovirami za omejitev ostalega prometa. Interventni poti na južnem delu se prometno podrejeno priključujeta na projektirano cesto »B«.

## 21. člen

*(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)*

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko predvidenih notranjih prometnih in manipulativnih površin po vsem območju OPPN.

## 22. člen

*(mirujoč promet)*

(1) V ureditvenem območju OPPN je predvideno dolgotrajno parkiranje za stanovalce v podzemnih garažah. Za trgovsko poslovna objekta je predvideno parkiranje na predvidenih parkiriščih ob objektu oz. v podzemni garaži (za objekt A2). Pod obstoječim parkiriščem, na vzhodni strani ureditvenega območja oz. pod predvidenim igriščem med ~~vila~~ **bloki vila blokom** in obstoječo pozidavo, je možna izvedba podzemne garaže.

(2) Minimalno število parkirnih ali garažnih mest:

Namembnost objekta	Število parkirišč
11220 Večstanovanjske stavbe	1,25PM/stanovanje, od tega 10% za obiskovalce
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1PM/3postelje+1PM/4sedeže+1PM / 2.5 zaposlenih
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1PM/4 sedeža + 1PM / 2.5 zaposlenih
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1PM/20m <sup>2</sup> neto površine
12203 Druge poslovne stavbe	1PM/30,00m <sup>2</sup> neto površine
12301 Trgovske stavbe	1PM/30,00m <sup>2</sup> prodajne površine oz. min. 2PM
12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti	1PM/50,00m <sup>2</sup> neto površine oz. min. 2PM
12640 Stavbe za zdravstvo (ambulante)	1PM/2 zaposlena +1 PM/30m <sup>2</sup> neto površine oz. min. 3 PM
12650 Stavbe za šport	1PM/50,00m <sup>2</sup> dvoranske površine + 1PM/10 gledalcev



- (3) 5% parkirnih mest se mora predvideti za invalide.
- (4) Parkirna mesta za obiskovalce se zagotavljajo v podzemnih garažah objektov ali zunanjih prometnih površinah.
- (5) **V podzemnih garažah je treba skladno z Zakonom o učinkoviti rabi energije, zagotoviti polnilna mesta za električna vozila.**
- (6) Površine za mirujoči promet so razvidne iz grafičnih prilog 4 »Ureditvena situacija« in 7 »Prometna situacija«.

### **23. člen**

*(pešci in kolesarji)*

Pešci in kolesarji so vodeni ločeno od prometa z motornimi vozili po celotnem ureditvenem območju OPPN, v sklopu pločnikov, skupnih peš in kolesarskih poti ter tlakovanih površin v večstanovanjskih območjih.

### **24. člen**

*(javni potniški promet)*

Javni prevoz potnikov se odvija na Dravograjski cesti, Cesti proletarskih brigad in Engelsovi ulici. Najbližje postajališče mestnega avtobusa se nahaja v 5 minutnem radiju dostopnosti (cca 250 m).

### **25. člen**

*(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)*

- (1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.
- (2) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trasa posameznih vodov, zasnove, način priključevanja, etapnost izvedbe), ki so usklajene s posameznimi upravljavci infrastrukture. Dopustna je etapna in začasna izvedba.
- (3) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z upravljavcem posameznega voda, z upoštevanjem katastra obstoječih objektov in naprav. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazi izvedbi, si je pri izdelavi projektna dokumentacije potrebno pridobiti projektne pogoje in nato še soglasje.
- (4) Kompletna izvedba komunalne infrastrukture v posameznih cestah se mora izvesti v času izgradnje le-teh, v izogib kasnejših gradbenih posegov.

### **26. člen**

*(vodovodno omrežje)*

- a. Pri gradnji soseske je potrebno upoštevati obstoječi vodovodni cevovod v Dravograjski cesti LŽ DN 200
- b. Za zagotovitev vodooskrbe in požarne varnosti ureditvenega območja OPPN je potrebno:
- podaljšanje obstoječega vodovodnega omrežja LŽ DN 200 od Dravograjske ceste do Engelsove ulice v predvideni cesti »A«,
  - izgradnja sekundarnega vodovodnega omrežja v predvidenih dovoznih poteh,
  - zagotoviti ustrezno število požarnih hidrantov,
  - za vse objekte etažnosti, višje od 4 etaž, predvideti naprave za dvig tlaka.

### **27. člen**

*(odvajanje odpadnih vod)*

- a. Na območju OPPN mora biti kanalizacijski sistem zasnovan kot ločen sistem odvodnje komunalnih odpadnih vod in padavinskih odpadnih vod.
- b. Ob območju OPPN in v območju OPPN obstaja kanalizacijsko omrežje (mešan sistem), na katerega je potrebno, v skladu s pogoji upravljavca, speljati odpadne komunalne vode od posameznih objektov iz območja OPPN. Za navezavo le-teh voda na javno kanalizacijo se naj



predvidi izdelava ustreznih hidravličnih preračunov glede zmožnosti prevzema dodatnih količin s strani obstoječe kanalizacije.

c. Odpadne padavinske vode iz utrjenih površin (s cest, parkirišč, manipulativnih in tlakovanih površin...) se odvajajo z ločeno padavinsko kanalizacijo preko ustreznih dimenzioniranih lovilcev olj in usedalnikov. Predvideti je potrebno vgradnjo standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). Odpadne padavinske vode je možno lokalno ponikati na lastnih parcelah. Odpadne padavinske vode ceste »A« in ceste »B« se naj odvajajo v ponikalna polja.

d. Vse padavinske vode strešnih površin objektov se naj po prečiščenju v ustrezno dimenzioniranih peskolovilcih predvidijo v lokalna ponikanja na lastnih parcelah oziroma odvod na odprto površino.

e. V okviru projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte, se mora izdelati načrt zunanje ureditve z vrisanimi priključki za komunalne odpadne vode in z vsemi detajli odvodnje padavinskih odpadnih voda (peskolovilci, lovilci olj z usedalniki...).

f. V javno odpadno komunalno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Priključek se izvede v revizijski jašek. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec. Obvezna je priključitev posameznih objektov na kanalizacijo odpadnih komunalnih odplak. Na javno kanalizacijo se ne smejo izvesti gravitacijski priključki iz delov objekta, ki ležijo pod koto terena (kleti). Iz kletnih prostorov je potrebno komunalne odpadne vode prečrpati preko internega prečrpališča nad koto terena in potem gravitacijsko izvesti priključek na javno kanalizacijsko omrežje.

### **28. člen**

*(javna razsvetljava)*

(1) V ureditvenem območju OPPN se izvede javna razsvetljava zunanjih površin v okviru javne komunalne infrastrukture. Javna razsvetljava se naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave, s predhodno proučitvijo potrebnih ukrepov razširitve obstoječega omrežja in opreme.

(2) Predvidi se naj izgradnja javne razsvetljave z zemeljskimi vodi. Izvedba ozemljitvenega kontakta kovinskih objektov javne razsvetljave se naj predvidi znotraj oporišča.

(3) Oprema javne razsvetljave mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v Mestni občini Maribor ob upoštevanju predpisov s področja svetlobnega onesnaževanja.

### **29. člen**

*(elektroenergetska infrastruktura)*

(1) Na območju OPPN potekajo SN 10 kV kablovod k-516 (RTP Radvanje – TP t-439 Engelsova ulica), SN 10 kV kablovod k-610 (TP t-439 Engelsova ulica – TP t-466 Preradovičeva Tuš) in SN 10 kV kablovod k-611 (TP t-439 Engelsova ulica – TP t-494 Interspar 2), ki jih je potrebno zaradi izgradnje povoznih površin in novih objektov deloma prestaviti v novo traso. V skladu z izdanimi smernicami je potrebno ustrezno rekonstruirati in ustrezno zaščititi SN 10kV omrežje.

(2) Za napajanje ureditvenega območja OPPN bo potrebno zgraditi nizkonapetostni 0,4 kV razvod iz obstoječih TP t-439 Engelsova ulica in TP t-574 Don Bosco. Na območju OPPN se nahaja tudi obstoječe NN 0,4 kV kabelsko omrežje TP t-439 Engelsova ulica, ki ga je potrebno zaradi izgradnje novih objektov prestaviti in ustrezno rekonstruirati.

### **30. člen**

*(omrežje elektronskih komunikacij)*

(1) Na ureditvenem območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, na katerega je možna navezava predvidenih objektov. Zaradi predvidene gradnje je potrebno obstoječe omrežje ustrezno prilagoditi in dodatno mehansko zaščititi.

(2) Za predvideno poslovno in stanovanjsko pozidavo v ureditvenem območju OPPN je potrebno izgraditi ustrezno kabelsko kanalizacijo in omrežje.

~~(3) Na ureditvenem območju OPPN je dovoljena graditev objektov skladno z Enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI22240. Na celotnem območju OPPN se vzpostavlja maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.~~



### 31. člen

(plinovodno omrežje)

Možna je priključitev na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje v Dravograjski cesti pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja, vendar je potrebno izvesti primerno dimenzionirano plinifikacijo predvidenega območja s plinovodnimi priključki in z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje v Engelsovi ulici zaradi zagotovitve krožnega napajanja.

### 32. člen

(ogrevanje)

(1) Skladno z Lokalnim energetskega konceptom se naj območje OPPN ogreva izključno preko energetske učinkovitega sistema daljinskega ogrevanja MOM.

(2) Za potrebe energetskega napajanja objektov je na obravnavanem področju v veliki meri že izvedeno omrežje daljinskega ogrevanja. Izveden je podaljšek v predvideno cesto »A«, kjer je možna priključitev na vročevodno omrežje. Prav tako je možna priključitev na južnem delu ureditvenega območja OPPN, kjer je izveden odcep.

(3) Predviden objekt A2 leži na obstoječem vročevodnem omrežju, ki ga bo ob izvedbi objekta A2 potrebno prestaviti.

## VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNO RABO NARAVNIH DOBRIN IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

### 33. člen

(splošno)

Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

Z vidika blaženja podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati naslednje ukrepe:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% (2% na leto) in zmanjševanje TGP za 30% (3% na leto), glede na trenutno stanje, od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE,
- pospeševanje trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JPP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles, polnilnice...),
- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla,
- ozelenjevanje območij,
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe (zeleno strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...),
- doseganje skoraj ničelnih emisij v celotni življenjski dobi stavb.

### 34. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Skladno z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje OPPN nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(3) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, je treba umestiti na ali v objekt tako, da pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročale prekomernih ravni hrupa za nočni čas.

(4) Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

### 35. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) ~~Skladno z veljavno Odredbo o določitvi območja in razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka se ureditveno območje OPPN nahaja v območju I. stopnje onesnaženosti.~~ Skladno z veljavno Odredbo o razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede



na onesnaženost zunanjega zraka se ureditveno območje OPPN nahaja v aglomeraciji SIM, za katero, glede na prilogo 1, onesnaževalo PM10 spada v I. stopnjo onesnaženosti zraka (raven onesnaževala je nad mejno vrednostjo).

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

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

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

(4) Skladno s prejetim Občinskim programom varstva okolja v Mestni občini Maribor se priporoča izvedba ravnih zelenih streh in vrtov, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

### 36. člen

*(varstvo vodnih virov)*

(1) Ureditveno območje OPPN leži v širšem vodovarstvenem območju z oznako VVO III. po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja. Pri načrtovanju je potrebno dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

(2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

(3) Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati naslednje:

- Vse odpadne komunalne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem. Kanalizacijski sistem more biti v celoti načrtovan vodotesno ter ločeno za odpadne komunalne in padavinske vode.
- Čiste padavinske vode je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati. Pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij se predvidi na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda iz urbanih površin. Potrebno je predvideti zadrževanje le-teh z zatravitvami, travnimi ploščami, zadrževalnimi bazeni, suhimi zadrževalniki ipd.
- Odvajanje padavinskih odpadnih vod s parkirišč, cest in manipulativnih površin je potrebno načrtovati preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj in usedalnikov.
- Pri odvajanju in čiščenju padavinskih in odpadnih komunalnih voda je potrebno upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.

(4) Pri graditvi objektov in izpolnjevanju pogojev pred pričetkom gradnje je potrebno upoštevati:

- Izkopi gradbene jame morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode.
- Tla v podzemnih garažah morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilcev olj in usedalnikov v kanalizacijo za padavinske vode.
- Način graditve in organizacija gradbišča mora biti prikazan v elaboratu ureditve gradbišča, ki je del projektne dokumentacije za graditev objekta tako, da graditev ne ogroža zalog pitne vode. Izcedne in odpadne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbiščih, se ne smejo izpuščati v podzemne vode.

(5) Za gradnjo komunalnih priključkov in cest oziroma kolesarskih poti na zemljišču s parcelno št. 1181/2, k.o. 677 – Zgornje Radvanje, ki je v lasti Republike Slovenije bo moral investitor skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti in pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice po izdaji vodnega soglasja in pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

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



### **37. člen**

*(varovanje tal)*

- (1) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s prstjo. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina.
- (3) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.
- (4) Za začasne prometne in gradbene površine (skladišča gradbenih materialov, lokacije za parkiranje gradbene mehanizacije) se prednostno uporabljajo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine, ki se določijo pred začetkom izvajanja del.

### **38. člen**

*(varstvo kulturna dediščina)*

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.
- (2) Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije se omogoči dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja mora o dinamiki gradbenih del pisno obvestiti ZVKDS OE Maribor vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.
- (3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ~~Ministrstva za kulturo, Direktorata za kulturno dediščino Slovenije~~ **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.

### **39. člen**

*(varstvo naravne dediščina)*

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

### **40. člen**

*(odpadki)*

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši skladno z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka s področja ravnanja s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Maribor.

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

### **41. člen**

*(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)*

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje veliko.



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

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

(4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče, zaklonska pa se gradijo v objektih, ki so določeni s predpisi.

#### **42. člen**

*(varstvo pred požarom)*

(1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna.

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

(3) Za omejitev širjenja požara pri vseh stanovanjskih stavbah v ureditvenem območju bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte je potrebno zagotoviti ustrezne odmike med mejo parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve.

(4) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko predvidenih notranjih prometnih in manipulativnih površin po vsem območju OPPN. Kinematični elementi cestnih priključkov morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

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

### **VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA**

#### **43. člen**

*(etape)*

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

### **IX. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

#### **44. člen**

*(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)*

(1) Pri uresnitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev komunalne, prometne in energetske infrastrukture, določene s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.



(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.

(4) Odstopanja pri komunalnem in energetskem urejanju (tudi na območju internih cest v območju OPPN) so možna, v kolikor te spremembe oziroma postavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

#### 45. člen

*(odstopanja in tolerance pri načrtovanju objektov)*

(1) Dopustno je zmanjšanje tlorisnih gabaritov stanovanjskih objektov do 1,00 m.

Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitve strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, strojnice dvigal, sončni kolektorji...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov. V kolikor dopuščajo geotehnični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna izvedba več kletnih etaž in večjih tlorisnih gabaritov kletnih etaž, kot je prikazano v grafični prilogi 8 »Prikaz podzemnih garaž«.

(2) Pri objektu F je možna povezava lamel preko povezovalnega hodnika. Povezovalni hodnik, v katerega ni dopustno umeščati drugih vsebin, mora biti pretežno transparenten in s širino ne sme presegati ene tretjine širine posamezne lamele. Umaknjen mora biti vsaj za 1,50 od fasadnih linij lamel.

(3) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev in dopustnimi odstopanji od tlorisnih gabaritov. Možna je izvedba podrobnejše parcelacije znotraj območja zaradi lastniške strukture in različnih dejavnosti.

#### 46. člen

*(odstopanja glede prometne in zunanje ureditve)*

~~(1) Mikrolokacije in oblike parkiranja, natančno število parkirnih mest in uvozno-izvozne klančine iz podzemnih garaž se opredelijo v projektni dokumentaciji glede na dejansko število stanovanjskih enot in dejavnosti.~~ Mikrolokacije uvozno-izvozne klančine iz podzemnih garaž, oblika parkiranja in natančno število parkirnih mest se opredelijo v projektni dokumentaciji glede na dostopnost z javne ceste, dejansko število stanovanjskih enot in dejavnosti.

(2) Mikrolokacija zelenic z igrali in zasaditvijo ter vhodi v objekte se opredeli v projektni dokumentaciji.

#### 47. člen

*(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)*

Dopustna so odstopanja od rešitev, opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanju veljavne zakonodaje ter predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

### X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

#### 48. člen

*(obveznost v času gradnje)*

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

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),



- skladno 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,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

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

#### **49. člen**

*(obveznosti izgradnje komunalne opreme)*

Investitor je dolžan na lastne stroške zgraditi manjkajočo komunalno, energetska in prometno infrastrukturo, kot je načrtovana s tem OPPN.

### **XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **50. člen**

*(vpogled OPPN)*

OPPN s prilogami je na vpogled v Mestni občini Maribor pri Sektorju za urejanje prostora, delno na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si) in na sedežu Mestne četrti Studenci.

#### **51. člen**

*(prenehanje veljavnosti)*

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 4. člena prenehajo veljati določila Odloka o zazidalnem načrtu za sosesko S-18 - Studenci II (območje med Engelsovo, I. Internacionale, bodočo cesto Proletarskih brigad in bodočo Šercerjevo ulico) (MUV št. 14/85, delno razveljavljen MUV št. 15/97 in 24/03), in Odloka o zazidalnem načrtu za del območja PPE St 6 (stanovanjski, poslovni, trgovski in sakralni center) (MUV številka 24/03, spremembe in dopolnitve 5/10, popravek 11/10).

#### **52. člen**

*(začetek veljavnosti)*

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

Številka: 35005-1/2017-44

Datum: 15. junij 2018

Župan Mestne občine Maribor

dr. Andrej Fištravec, s.r.l.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 6-S (vzhodno od Dravogradske ceste) v Mestni občini Maribor ima naslednji končni določbi.**

#### **20. člen**

*(vpogled SD OPPN)*

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta iz 1.a člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Studenci in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

#### **21. člen**

*(začetek veljavnosti SD OPPN)*

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



