



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: 3503-6/2024-42

Datum: 1.10.2025

GMS - 593

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV GRADIVA: Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ob Belokranjski ulici 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
Gašper DAJČMAN, Višji svetovalec
Predstavniki načrtovalca – ZUM d.o.o.

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ob Belokranjski ulici 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: 3503-6/2024-42
Datum: 1.10.2025

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

Naslov gradiva:	Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ob Belokranjski ulici v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Odlok 2. Obrazložitev

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Gašper DAJČMAN, Višji svetovalec Maja REICHENBERG HERIČKO, vodja sektorja	SUP	1.10.2025 2.10.25	
Gradivo pregledal-a 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)	Davorica Pregl Srečko Vilar Gregor Reichenberg	Kabinet župana	7.10.2025	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	3.10.2025	



Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) v povezavi z 298.členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji redni seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ob Belokranjski ulici v Mestni občini Maribor

I. Splošne določbe

1. člen (splošno)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje ob Belokranjski ulici v Mestni občini Maribor, v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. (št. naloge 23026) in s katerim se načrtuje gradnja trinadstropne večstanovanjske stavbe s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami. Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 4426.

2. člen (vsebina odloka)

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ob Belokranjski ulici v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: odlok) določa območje, pogoje za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, parcelacijo, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled v prostorih Mestne občine Maribor, na Uradu za komunalo, promet in prostor, Sektorju za urejanje prostora, v Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani www.maribor.si.

II. Območje OPPN

3. člen (območje OPPN)

(1) Območje obravnave se nahaja južno od Belokranjske ulice, od Nasipne do Makedonske (zbirne mestne ceste LZ 245011).

(2) Velikost območja OPPN je približno 0,5 ha.

(3) Območje OPPN v skladu z geodetskim načrtom obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 2850/4, 2850/5 in 2850/6, vse k.o. Pobrežje (681).

(4) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.

4. člen

(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

(1) Območje je namenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim. V območje je kot spremljajoče dejavnosti dopustno umeščati dejavnosti zdravstva, socialnega varstva, trgovske, poslovne, storitvene, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja (npr. varovana stanovanja), razen dejavnosti predšolske vzgoje.

(2) Na območju so dopustne vse vrste gradenj (novogradnja, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in sprememba namembnosti) stavb in gradbeno inženirskih objektov.

(3) Vrste dopustnih objektov so večstanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji ter pomožni in gradbeno inženirski objekti, v skladu z določili tega odloka.

III. Pogoji za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

5. člen

(novogradnje stavb)

Ob južni strani Belokranjske ulice se zgradi večstanovanjska stavba s podzemno garažo, pripadajočimi pomožnimi objekti in gradbeno inženirskimi objekti.

6. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

(1) Horizontalni gabariti in lega objektov in ureditev so razvidni iz grafičnega dela na kartah št. 4/1 »Ureditvena situacija« in št. 4/2 »Urbanistični pogoji«, vertikalni gabariti pa iz karte št. 4/3 »Karakteristična prereza«.

(2) Pomen regulacijskih elementov iz karte št. 4/2 »Urbanistični pogoji«:

- *gradbena meja* je linija, ki jo nadzemni del predvidene stavbe ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjen v notranjost;
- *etažnost* je število etaž nad nivojem terena;
- *otroško igrišče* je površina, na kateri se uredijo igrišča za igro manjših in večjih otrok;
- *pročelje* je glavna oblikovana fasada na stavbi;
- *zazidana površina* je maksimalna pozidana površina stavbe. Je navpična projekcija najbolj izpostavljenih zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče brez sekundarnih (npr. balkoni, lože, nadstreški, vetrolovi, žlebovi, strelovodi, okenske police ipd.) in podzemnih delov.

(3) Večstanovanjska stavba:

- nad urejenim terenom se zgradi stavba v obliki črke L, katere kraka sta ločena s cezuro;
- zazidana površina: 34 m x 18,5 m in 50,0 m x 18,5 m, velikost posameznega dela stavbe je razvidna iz grafičnega dela;
- v grafičnem delu prikazano zazidano površino lahko presegajo sekundarni deli, in sicer do gradbene meje;
- etažnost nad nivojem terena: največ P+3;
- klet: v celoti vkopani kletni etaži je podzemna garaža in drugi funkcionalni prostori stavbe. Dopustna je izvedba le ene kletne etaže;
- fasade: pročelje stavbe je urejeno proti Belokranjski ulici;
- streha: ravna, pokrita z rastlinjem in prstjo (zelena streha ali tehnološka zelena streha);
- pritličje: lahko se nameni spremljajočim dejavnostim.

(4) Dopustna je gradnja pomožnih objektov (nadstrešnica nad parkirnimi mesti za kolesa, nad ekološkim otokom in nad klančino v podzemno garažo, zbiralnik za vodo, urbana oprema, priključki na gospodarsko javno infrastrukturo).

(5) Na gradbeni parceli ni dovoljeno graditi ograj, razen kot varovalna ograja za otroško igrišče.

7. člen
(pogoji za urejanje odprtih površin)

- (1) Povsod tam, kjer niso načrtovani objekti, utrjena cestišča, peš poti in ploščadi, se uredijo zelene površine kot hortikulturno urejene zelenice s tlakovanimi potmi.
- (2) Minimalni delež zelenih površin, kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neutrjene površine, znaša 25 % gradbene parcele. V minimalni delež zelenih površin se štejejo le nepozidane, zasajene ali zatravljene površine.
- (3) Na dvoriščni strani stavbe se uredi otroško igrišče, opremljeno za starostno skupino do 6 let. Uredijo se igrala in klopi za sedenje starejših, ki spremljajo otroško igro. Treba je zagotoviti 6 m² otroških igrišč na stanovanje.
- (4) Južni in zahodni del območja se zasadita v skladu z določili 18. člena.
- (5) Z drevesi se zasadi vsako četrto zunanje parkirno mesto.
- (6) Pri izbiri stebelastih sort je treba število ustrezno povečati. Drevesa se zasadijo v skladu z veljavno strategijo in akcijskim načrtom za blaženje in preprečevanje negativnih posledic vročinskih valov v MOM in z ostalimi veljavnimi predpisi za sajenje dreves.

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

8. člen
(skupne določbe)

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

9. člen
(prometna infrastruktura)

Ob južni strani zbirne mestne ceste LZ 245011 (Belokranjska ulica) se dogradi pločnik minimalne širine 2,0 m. Avtobusno postajališče se ustrezno opremi z nadstrešnico, voznim redom in ostalo urbano opremo, skladno z veljavnim katalogom urbane opreme za urejanje odprtega javnega prostora Mestne občine Maribor. Zagotovi se minimalno 1,1 parkirno mesto na stanovanje. Parkiranje se uredi v podzemni garaži z dovozom z javne poti JP 748251 (slepi del Ipavčeve ulice). Na prostem se ob javni poti JP 748251 uredijo javno dostopna parkirna mesta za obiskovalce, ki se odmaknejo od roba vozišča, tako da je zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta. Na urejenih parkirnih površinah se uredi ustrezno število parkirnih mest namenjenih vozilom oseb z invalidskimi vozički. Namesti se potrebno število polnilnih mest za električna vozila. V stavbi in ob njej se uredijo prostor za hrambo koles (kolesarnica) in odstavnna mesta za kolesa. Pešci se vodijo po osrednji tlakovanih površinah do obeh obodnih ulic.

10. člen
(vodovodno omrežje)

- (1) Zgradi se ustrezne nove vodovodne priključke na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki se nahaja v Belokranjski ulici, severno od območja, in v slepem delu Ipavčeve ulice, na vzhodnem robu območja.
- (2) Dimenzije novih vodovodnih priključkov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno s tem pravilnikom se zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje).

11. člen
(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)

- (1) Izvede se ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod.
- (2) Na območju se nahaja mešani vod obstoječe javne kanalizacije, ki ga je treba prestaviti. Preklopiti je treba celoten kanal od jaška 2872 do jaška 2870 in od jaška 2411 do jaška 8698. Preklop se lahko uredi iz jaška J 2411. Natančna trasa se definira v projektu dokumentaciji.
- (3) Območje se s kanalizacijskim vodom za odvajanje komunalnih odpadnih vod naveže na predhodno prestavljen mešani vod javne kanalizacije s končno dispozicijo odpadnih vod na CČN Maribor. Kanalizacija se izvede vodotesno, po končani gradnji se pridobi atest o vodotesnosti.
- (4) Padavinske odpadne vode s streh in morebitnih nadstrešnic ter vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se prioritetno speljejo v padavinsko kanalizacijo do predvidenih ponikovalnic, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. V primeru, da geološko geotehnično mnenje pokaže, da ponikanje ni mogoče (npr. zaradi karakteristik terena ali višine podtalne vode), je možna odvodnja padavinskih voda v Stražunski kanal. Za zadrževanje hipnega odtoka je treba obvezno predvideti zadrževanje padavinskih vod pred iztokom v vodotok (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki in drugi ukrepi).
- (5) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z večjih utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba pred odvodnjo v ponikovalnice zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.
- (6) Tla v podzemnih garažah naj bodo brez talnih izpustov, v primeru le teh, se izvede odvodnja odpadnih voda po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v predvideno kanalizacijo za padavinske odpadne vode.
- (7) V primeru izvedbe tehnološke zelene strehe se padavinske vode lahko zbirajo v sklopu stavbe ali ločeno ob stavbi na gradbeni parceli in se namenijo za ponovno uporabo.
- (8) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na emisije snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

12. člen
(elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezní nizkonapetostni izvod iz obstoječe transformatorske postaje TP ULICA HEROJA VOJKA (t-221), ki leži severno od območja, do predvidenih stavb.
- (2) Obstoječa elektroenergetska srednje- in nizkonapetostna kablovoda, ki potekata ob severnem robu območja, je potrebno ustrezno mehansko zaščititi ali prestaviti.

13. člen
(*omrežje elektronskih komunikacij*)

Predvidena stavba se lahko, pod pogoji upravljavca, naveže na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij.

14. člen
(*plinovod*)

Možna je priključitev na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje, ki poteka po Belokranjski ulici, pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja.

15. člen
(*ogrevanje in hlajenje*)

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

V. Merila in pogoji za parcelacijo

16. člen
(*parcelacija*)

(1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je prikazan na karti 7 »Načrt parcelacije«.

(2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo njihov prikaz v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.

VI. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

17. člen
(*varstvo kulturne dediščine*)

(1) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

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

18. člen

(varstvo naravne dediščine)

(1) Območje posega na robni del zavarovanega območja Stražun — gozd naravni spomenik (IŠ 688) in robni del območja naravne vrednote Stražun 2 (IŠ 7573). Za varstvo teh območij se ob posegih in ureditvah upošteva omilitvene ukrepe iz okoljskega poročila, ki so povzeti v nadaljevanju.

(2) Na južnem in zahodnem delu OPPN se vzpostavi zelena bariera, ki bo omejevala območje od ostalih delov naravovarstveno pomembnih območij.

(2) Za omejitev prisotnosti in razširjenosti tujerodnih vrst se upošteva naslednje omilitvene ukrepe:

- za zasaditev (tudi zelenici nad podzemno garažo) se uporabijo lokale avtohtone drevesne in grmovne vrste. Priporočene so visokodebelne sorte sadnih dreves. Invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst se ne uporablja;
- pred pričetkom zemeljskih del se odstranijo obstoječe tujerodne invazivne vrste na območju: ameriški javor, pavlovnija, navadna barvilnica, enoletna suholetnica, japonski dresnik, zlata rozga in morebitne druge;
- pred vzpostavitvijo gradbiščnih površin se nadzemne rastline japonskega dresnika odstrani (pokosi, poseka), posuši ter sežge oz. odda v termično obdelavo ali v industrijsko kompostiranje. Z japonskim dresnikom okužen zemeljski izkop se uporablja za urejanje zgornjih plasti zelenih površin, se pa lahko zakoplje v globlje plasti. Zgornja meja zasipa je najmanj 1 m pod končno koto terena. Z japonskim dresnikom okužen zemeljski izkop se ne sme odpeljati za namen urejanja zunanjih zelenih površin na drugih gradbiščih ali na druge površine (kmetijska, gozdna in druga stavbna zemljišča). V primeru odvoza zemeljskega izkopa, okuženega z japonskim dresnikom (npr. na deponijo komunalnih odpadkov), morajo imeti tovorna vozila, ki bodo odvažala zemeljski izkop, pokrite kesone za tovor. Na izstopu z gradbišča se zagotovi pranje koles. Po končanem izkopu z japonskim dresnikom okuženega zemeljskega izkopa se zagotovi pranje vseh gradbenih strojev;
- učinkovitost omilitvenega ukrepa se spremlja najmanj 2 x letno v vegetacijski sezoni, in sicer najmanj 3 leta oziroma do vzpostavitve habitatov brez tujerodnih invazivnih vrst. V primeru, da se pojavi japonski dresnik, se poganjke takoj populi in uniči (sežig ali industrijsko kompostiranje). Poganjke se redno puli, najmanj na 2 do 3 tedne v rastni sezoni. Natančnejšo dinamiko in čas spremljanja določi v času spremljanja ustrezni strokovnjak s področja bioloških znanosti;
- za odstranitev enoletne suholetnice, navadne barvilnice in zlate rozge je dopustna metoda košnja pred cvetenjem, za odstranitev drevesnih vrst je potrebna odstranitev nadzemnih in podzemnih dele. Invazivne lesne rastline se ne žaga. Manjša drevesa in grme se odstranjuje z ruvanjem, močno ukoreninjena drevesa in grme se izruva s stroji;
- z ostanki invazivnih tujerodnih vrst rastlin se ravna v skladu z veljavnimi strokovnimi usmeritvami pristojne službe za varstvo narave.

(3) Del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je podrobnejši načrt zasaditev in ozelenitev območja, ki vključuje podrobnejši načrt za odstranitev in preprečitev širjenja tujerodnih invazivnih vrst. Načrt izdela krajinski arhitekt, pri pripravi načrta sodeluje biolog oz. drug ustrezen strokovnjak s področja bioloških znanosti. Načrt vsebuje umestitev, vzdrževanje in obnovo elementov, ki so pomembni za ohranitev naravovarstveno pomembnih skupin/vrst, npr. hotel za divje opraševalce in nekatere druge žuželke, netopirnice, ptičje hišice, cvetoče gredice ipd.

(4) Upošteva se določila 7., 23. in 25. člena tega odloka.

19. člen
(varstvo zunanjega zraka)

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

20. člen
(varstvo tal)

Med gradnjo se:

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

21. člen
(ravnanje z odpadki)

Uredi se ekološki otok na vzhodni strani večstanovanjske stavbe ali v stavbi. Ekološki otok se lahko nadkrije z nadstreškom ustrezne dimenzije. Namesto ekološkega otoka se lahko izvedejo podzemni ali pol-podzemni sistemi.

22. člen
(varstvo voda)

(1) Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:

- padavinske vode z utrjenih površin;
- padavinske vode s parkirišč;
- odpadne vode iz podzemne garaže in
- komunalne odpadne vode.

(3) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:

- upošteva se vsa določila 11. člena tega odloka;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- vsa dela je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);

- gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se izvaja izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
- v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke;
- v primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

23. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa.

(2) Delovni stroji morajo biti v času, ko niso v uporabi, izključeni. Stanovalce v bližini posega je treba o času in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del pravočasno in na primeren način obvestiti. V fazi obratovanja gradbišča je treba vzdrževati cestne površine v dobrem stanju, tako da morebitne poškodbe cestišča ne povzročijo dodatnega hrupa in vibracij zaradi prometa.

(3) Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.

24. člen (varstvo človekovega zdravja)

(1) Gradbišča je treba organizirati tako, da bo čas izvajanja del čim krajši. Za zmanjšanje vpliva hrupa potekajo gradbena dela praviloma v dnevnem času.

(2) Upoštevajo se tudi vsi drugi pogoji iz poglavja VII. tega odloka.

25. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

(1) Zaradi svetlobnega onesnaženja se gradbišče po 20. uri ne osvetljuje, razen v primeru utemeljenih izjem.

(2) Za dele objektov oz. ureditve, ki so usmerjeni proti Stražunu, se za varstvo zavarovanega območja upoštevajo naslednji omilitveni pogoji in usmeritve, da bo sevanje svetlobe minimalno:

- fasad objektov in parkirišč se ne razsvetljuje;
- vodnih in obvodnih zemljišč se ne osvetljuje, prav tako se svetila namestijo na način, da ne bodo osvetljeni habitati okrog območja obravnave (predvsem na jugu);
- za umetno osvetljevanje se uporabi minimalno potrebno število svetil, ki iz varnostnih razlogov še zagotavljajo zadostno osvetljenost površin. Uporabijo se čim nižja svetila, ki omogočajo optimalno in zadostno osvetljenost prostora in ne osvetljujejo neba in okolice. Ob upoštevanju ostalih zahtev veljavne uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja se uporabi žarnice z nizkim sevanjem UV svetlobe;
- uporabi se svetila, ki sevajo 0 % svetlobnega toka nad vodoravnico, ki so nepredušno zaprta in svetijo v oranžnem (amber) ali toplem belem delu spektra (nad 540 nm). Barvna temperatura svetlobe ne sme presegati 2.200 K. Pri uporabi LED svetil se lahko namesti

ustrezen filter, ki ne prepušča ultravijolične (UV) in modre svetlobe (do 540 nm). Če je mogoče, se filtrira tudi rdeča svetloba (do 650 nm).

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

26. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Obravnavano območje spada v območje, kjer projektni pospešek tal znaša 0,10 g, zato se temu primerno predvidi način gradnje.

(2) V stavbah je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje stavbe na njo.

(3) V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

(4) Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoji za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant;
- zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov;
- dovozne poti za gasilsko intervencijo. Projektirajo in izvedejo se tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN in
- potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

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

IX. Etapnost

27. člen

(etapnost)

Prostorske ureditve se lahko izvedejo v več etapah. Vsaka etapa mora biti funkcionalna celota (gradbena parcela, zelene površine, otroško igrišče, parkirna mesta, dostopi...). Ustreznost etape se preveri v projektu DGD.

X. Dopustna odstopanja

28. člen

(odstopanja glede oblikovanja objektov)

(1) Znotraj nadzemne gradbene meje se lahko zazidana površina premakne, preoblikuje ali zmanjša. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.

(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. Nad zadnjo etažo se lahko gradijo dvigalni jaški in atike ter postavljajo strelovodi, klimatske naprave, toplotne črpalke, zračniki ipd.

29. člen

(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

(1) Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij), določenih s tem OPPN, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

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

(3) Pri vseh 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

30. člen

(organizacija gradbišča in delovišča)

(1) Območje gradbišča in delovišča je celotno območje tega OPPN.

(2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo.

(3) Gradbišče in način dela je treba organizirati tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal. Pri odrikih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in začasno skladišči na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin, višek pa se ločeno odda.

(4) Transport materiala do območja poteka po obstoječih občinskih cestah.

(5) Na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi ločeno zbiranje in odstranjevanje odpadkov v skladu s predpisom, ki ureja embalažo in odpadno embalažo.

(6) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno odloženih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.

31. člen

(dodatne obveznosti)

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

- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih in energetskih objektov ter objektov elektronskih komunikacij ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove;

- izven območja OPPN se, v skladu z usklajenimi rešitvami, dogradi vsa prometna infrastruktura, potrebna za delovanje stavbe;
- izven območja OPPN se za odvajanje komunalnih odpadnih voda prestavi mešani vod obstoječe javne kanalizacije, ki poteka preko območja OPPN, v Belokranjsko ulico in nekategorizirano cesto ob zahodnem robu območja. Preklopi se celoten kanal od jaška 2872 do jaška 2870 in od jaška 2411 do jaška 8698. Preklop se lahko uredi iz jaška 2411. Natančna trasa se definira v projekti dokumentaciji. Za namen varnega obratovanja odvodnje je treba sanirati in povečati obstoječi razbremenilnik RT-1 TEZNO. Izvede se predhodno snemanje javne kanalizacije in zagotovijo minimalni vplivi tresljajev med gradnjo;
- izven območja OPPN se zgradi navezovalna kanalizacija do predhodno prestavljenega voda javne kanalizacije;
- za kanalizacijo novih priklpov je potrebno izvesti hidravlično presoj, da ne bo prišlo do preobremenitve obstoječega sistema in izvesti ustrezne ukrepe;
- na internih priključkih je potrebna izvedba nepovratnih loput, ki bo onemogočala vdor odpadnih voda iz javnega sistema;
- po potrebi se izven območja OPPN zgradijo vodovodni priključki do obstoječega vodovodnega omrežja v skladu z usklajenimi rešitvami;
- po potrebi se izven območja OPPN zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij v skladu z usklajenimi rešitvami;
- po potrebi se izven območja OPPN zgradi navezovalni distribucijski plinovod do obstoječega distribucijskega omrežja v skladu z usklajenimi rešitvami;
- izven območja OPPN se za elektroenergetsko napajanje stavb zgradi ustrezni nizkonapetostni izvod iz obstoječe transformatorske postaje TP ULICA HEROJA VOJKA (t-221);
- električne instalacije v novih objektih morajo izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števcov in morajo biti pod ključem systemskega operaterja distribucijskega omrežja;
- vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) se projektno obdelava v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi;
- v fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo;
- o vseh motnjah, do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni in energetski oskrbi ter zagotavljanju elektronskih komunikacij, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike;
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb;
- objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po končani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati;
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne negativne posledice in poravnati vso nastalo škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

XII. Končne določbe

32. člen *(hramba in vpogled)*

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

33. člen *(uveljavitev)*

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

Številka: 3503-6/2024

Župan Mestne občine Maribor

Maribor, dne.....



OBRAZLOŽITEV

Območje OPPN v obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 2850/4, 2850/5 in 2850/6, vse k.o. Pobrežje. Velikost območja OPPN je približno 0,5 ha.



Prikaz območja obdelave

Območje je namenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim. Ob južni strani Belokranjske ulice je predvidena izgradnja večstanovanjske stavbe etažnosti P+3 s podzemno garažo, pripadajočimi pomožnimi objekti, gradbeno inženirskimi objekti ter priključki na gospodarsko javno infrastrukturo.

V okviru javne razgrnitve, ki je potekala od 10.6.2025 do 11.7.2025 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 predvidi izvedba zelene strehe na predvidenih objektih, kar je načrtovalec upošteval pri pripravi predloga OPPN.

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

Celotno gradivo usklajenega predloga OPPN ter Okoljskega poročila je dostopno na spletni povezavi: <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave-v-pripravi/objava/1464/268>

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

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

