



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

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

Številka: 35005 – 7/2011-50 0301 04
Maribor, 6. november 2025

GMS – 094/2015

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 29. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE
OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL OBMOČJA S10/3 – VINARJE SEVER – druga obravnava**

**GRADIVO
PRIPRAVILA:** Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA
Abz projekt Andreja Čučkovič s.p.

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALCI: Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.
Andreja Čučkovič, univ.dipl.inž.arh. - Abz projekt Andreja Čučkovič s.p.

**PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA S10/3 – VINARJE
SEVER**



Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga – ureditvena situacija
- stališča do pripomb





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

Številka: 35005 – 07/2011-50 0301 04
Maribor, 6. november 2025

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 29. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA S10/3 – VINARJE SEVER – druga obravnava
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafična priloga – ureditvena situacija 4. stališča do pripomb

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil	Simon TEKAVEC višji svetovalec	UKPP - SUP	6.11.2025	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja REICHENBERG HERIČKO, podsekretarka	UKPP - SUP	6.11.2025	
Gradivo pregledala vodja UKPP	Andraž Mlaker sekretar - vodja urada	UKPP	10.11.2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	11.11.2025	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana		potrjeno po e-pasti
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	10.11.2025	



Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 ZVO-1B, 108/09 ZPNačrt-A, 80/10 ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11 ZKZ-C, 57/12 ZPnačrt-B, 57/12 ZUPUDPP-A, 109/12 ZPNačrt-C in 76/14-odl.US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur.l. št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US in 75/25) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/11,8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet mestne občine Maribor naseji dnesprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za del območja S10 S – Vinarje - sever

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(splošno)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja S10 S – Vinarje – sever (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal ABZ projekt, arhitekturno projektiranje in svetovanje Andreja Čučković s.p., št. naloge 97.

2. člen
(vsebina OPPN)

A. ODLOK

B. GRAFIČNI DEL:

1. Izsek iz prostorskih sestavin planskih aktov občine	M 1 : 5000
2. Območje ureditve OPPN	M 1 : 2500
3. Vplivi in povezave z drugimi območji	M 1 : 5000
4. Ureditvena oz. zazidalna situacija	M 1 : 500
5. Zasnova komunalne infrastrukture	M 1 : 500
6. Načrt parcelacije	M 1 : 500
7. Prerezi skozi pozidavo	M 1 : 500

C. PRILOGE:

1. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
2. Povzetek glavnih tehničnih značilnosti prostorske ureditve
3. Seznam nosilcev urejanja prostora - smernice in mnenja
4. Povzetek za javnost

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen
(opis ureditvenega območja)

Obravnavano območje Vinarjev oz. Rošpoha, ki je priključeno k enotnemu urbanemu območju naselja Maribor, se nahaja v dolini Vinarskega potoka severovzhodno od mestnega središča. Območje je dostopno z južne strani preko odcepa na povezavi Maribor - Kamnica ter s severne strani preko Ribniškega sela in je v planskih aktih opredeljeno kot območje za stanovanjsko gradnjo z oznako S10/3.



4. člen
(območje OPPN)

- (1) Ureditveno območje pozidave občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega del ureditvenega območja Mestne občine Maribor in zajema parcele št. 22/1, 24/1, 53/10, 53/7, 54/1, 55/1, 55/4, 55/5, 1721/3, 16/5, 16/6, 69/10, 69/7, 69/2 in 71/18 vse k.o. Rošpoh.
- (2) Ureditveno območje rekonstrukcije in komunalne opreme ceste v Vinarje poteka od križišča z lokalno cesto Kamnica Maribor pri konjeniškem klubu do križišča s cesto v Ribniško selo v dolžini 1500 m in obsega zemljišče na parcelah št. 1/1, 3/2, 3/3, 8, 11/1, 11/3, 13, 14/1, 15/1, 15/6, 16/2, 16/5, 16/6, 19, 20, 22/1, 24/1, 24/2, 26/1, 27, 26/2, 519/20, 29, 30/4, 28/2, 30/2, 30/3, 141/9, 1723, 36/7, 54, 55/3, 55/1, 54, 57/6, 58, 66/7, 66/8, 69/4, 69/8, 70/6, 70/4, 70/5, 70/3, 71/19, 69/7, 69/10, 69/1, 75/2, 75/3, 76, 75/6, 75/5, 79/4, 79/7, 79/3, 79/2, 1722, 79/1, 82/1 in 107/11 vse k.o. Rošpoh ter 2/2 in 519/20 k.o. Krčevina.
- (3) Meja ureditvenega območja OPPN je prikazana na grafični prilogi št. 2.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen
(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Na območju OPPN je predvidena gradnja individualnih stanovanjskih objektov ob lokalni dovozni cesti in izgradnja stanovanjskega naselja. V grafični prilogi št. 4 – Ureditvena zazidalna situacija - je označeno z območji A, B, D in E. Na območju C so predvideni objekti za šport in prosti čas.
- (2) Načrtuje se rekonstrukcija in komunalna oprema lokalne ceste v Vinarje, od koder bodo urejeni tudi uvozi in izvozi iz obravnavanega območja.
- (3) Načrtujejo se posegi in ureditve izven ureditvenega območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture. Novo prometno mrežo tvori cesta A, ki se navezuje na Cesto v Vinarje.

6. člen
(namenska raba)

- (1) Osnovna namenska raba - stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja.
- (2) Podrobnejša namenska raba: stanovanjske površine z dopolnilnimi dejavnostmi - mirne dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu okolju in za katere ni treba izvesti presoje vplivov na okolje ter površine za promet.

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

- (1) Vrste **dopustnih dejavnosti** - površine so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim:
 - oskrbne dejavnosti s področja storitvene obrti in gostinstva,
 - poslovne in trgovske dejavnosti, predvsem živilske trgovine za oskrbo lokalnega prebivalstva.
- (2) Vrste **dopustnih gradenj** oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
 - rekonstrukcija objektov in naprav,
 - gradnja novih objektov,
 - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,



- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
 - spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste **dopustnih objektov**, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:
- enostanovanjske stavbe,
 - gostilne, restavracije in točilnice,
 - trgovske stavbe in stavbe za druge storitvene dejavnosti,
 - garažne stavbe,
 - poslovne stavbe,
 - objekti za šport in prosti čas (športna igrišča na prostem, plavalni bazeni, otroška igrišča),
 - objekti prometne infrastrukture,
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - pomožni objekti v skladu z 10. členom tega odloka.

8. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

- (1) Lega stavb, velikost in zmogljivost objektov in tlorisni gabariti so razvidni iz grafične priloge list 4 - Ureditveno zazidalna situacija in sicer so podane maksimalne tlorisne dimenzije objekta. Predvidi se energetske učinkovite stavbe. Vse stavbe so lahko podkletene, v kolikor to dopuščajo topografija terena, hidrološki in geološki pogoji. Nad parkirne površine posameznih enostanovanjskih stavb se lahko umestijo nadstreški – enotni nadstrešek za dve parkirni mesti.
- (2) **Območje A** je namenjeno gradnji stanovanjskih objektov:
- dopustna je gradnja enostanovanjskih hiš, kot je razvidno iz grafične priloge list 4 - Ureditveno zazidalna situacija,
 - etažnost objekta je lahko do največ K+P+1 ali K+P+M, ob upoštevanju standardne višine stanovanjskih etaž 3 m,
 - streha objektov je lahko ravna, enokapna ali dvokapnica, ravna streha se izvede z zazelenitvijo (zelena streha), v primeru izvedbe dvokapnice, mora biti na nagnjenem terenu sleme vzporedno s plastnicami,
 - fasada objekta je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zasteklena, lahko tudi delno izvedena kot lesena ali kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami,
 - pred objekti je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest,
 - parkirna mesta se lahko uredijo kot garaža v objektu, ali pred objektom – kjer so lahko odkrita ali pokrita z nadstrešnico za največ dva avtomobila,
 - dovoz do objektov je preko nove dostopne ceste A oziroma direktno iz lokalne ceste v Vinarje.
- (3) **Območje B** je namenjeno gradnji enostanovanjskih dvojčkov. Za območje B veljajo enaki pogoji kot za območje A.
- (4) **Območje C** je namenjeno za športno rekreativno dejavnost. Na zahodnem delu je predvideno zunanje igrišče za odbojko ali ulično košarko. V sredini območja je predvidena parkovna zasaditev ter postavitvev otroškega igrišča, na vzhodni strani pa predvidena umestitev parkirnih mest za obiskovalce. Kot dodatni program je na območju, v skladu z grafično prilogo lista 4 - Ureditveno zazidalna situacija, možna tudi postavitvev manjšega gostinskega objekta s sanitarijami.
- (5) **Območje D in E** je namenjeno gradnji enostanovanjskih hiš. Za območji D in E veljajo enaki pogoji kot za območje A.
- (6) **Zunanja ureditev** - podrobnejše urbanistične usmeritve za ureditev odprtih površin znotraj območja obdelave so prikazane v grafičnem načrtu – št. 4 »Ureditveno zazidalna situacija«. Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program mirne stanovanjske zazidave. Na posamezni gradbeni parceli enostanovanjske hiše je treba zasaditi vsaj dve drevesi in zagotoviti vsaj 40% zelenih površin na raščnem terenu.



Ob lokalni cesti se v skladu s prostorskimi možnostmi zasadi drevored. Izbira rastlinskih vrst, izbira tlakov, svetil in klopi se natančneje določi v projektni dokumentaciji, ki pa mora upoštevati zasnovo zelenih površin, prikazano v grafičnem delu OPPN.

V območju C je treba zagotoviti enotno urbano opremo (tlak, svetila, koši za odpadke itd.) v skladu s Katalogom urbane opreme v Mestni občini Maribor in enotno zasaditev.

Natančna ureditev in oprema odprtih površin se predvidi v projektni dokumentaciji.

- (7) **Parcelacija** - velikost in oblika gradbenih parcel je določena v grafični prilogi – list 6 – načrt parcelacije.

9. člen

(obstoječi objekti na območju OPPN)

- (1) Obstoječi objekti so razvidni iz grafične priloge list 2 - Območje ureditve OPPN.
- (2) Za obstoječe legalno zgrajene objekte veljajo pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, spremembe namembnosti, gradenj in drugih del kot so opredeljeni v 8. členu tega odloka.

10. člen

(pomožni objekti)

- (1) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih pomožnih objektov:
- ograje (Ograja je lahko lesena ali žična, skupne višine so največ 2,0 m, dovoljen je betonski podstavek so višine največ 0,5 m. S soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele se lahko ograja gradi na meji, sicer je lahko postavljena največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi.)
 - pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza).
 - lopa, uta, nadstrešek nad teraso
- Na posamezni gradbeni parceli enostanovanjske hiše se lahko zgradi največ en od naštetih pomožnih objektov v s površino do največ 20 m².
- nepokriti bazen,
 - pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, varovalne ograje),
 - podporni zid kot nezahtevni ali enostavni objekt,
 - priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
 - pomožni energetske objekti (razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za UNP),
 - pomožni komunalni objekti,
 - male komunalne čistilne naprave,
 - pomožni objekti v javni rabi.
- (2) Pomožni objekti morajo biti od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni najmanj 1,50 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele. Odmik stavbe od meje sosednje gradbene ali zemljiške parcele, po kateri poteka kategorizirana javna cesta ali pot, ne sme biti manjši od 1,5 m.
- (3) Nadstrešnica za avtomobile naj omogoča postavitve dveh osebnih vozil. Streha naj bo ravna oziroma z minimalnim naklonom, krita s pločevino, steklom, plastiko ali drugim ustreznim materialom. Odmik nadstrešnice od meje sosednje gradbene ali zemljiške parcele, po kateri poteka kategorizirana javna cesta ali pot, ne sme biti manjši od 1,5 m.



IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

11. člen

(pogoji za prometno urejanje)

- (1) Dovozi in dostopi: do vseh objektov so zagotovljeni dostopi z lokalne ceste Kamnica - Vinarje, tako kot je določeno v kartografskem delu OPPN. Pri ureditvi dostopov je treba upoštevati prometno-varnostne razmere ter dostopnost za kolesarje in funkcionalno ovirane osebe, predvidena prometna ureditev ne sme poslabšati teh pogojev pri že zgrajenih objektih.
- (2) Predvidena je nova dostopna cesta v območju A. Širina nove dostopne ceste je 5,0 m.
- (3) Rekonstrukcija lokalne ceste:
 - V celoti je treba rekonstruirati obstoječo cesto z elementi vozišča v širini 5,50 m, enostranskim pločnikom v širini 1,60 m in bankino v širini 1,00. Pločnik je višinsko ločen.
 - Zaradi potreb po dovozih, dostopih in navezavi območja ob zahodni in vzhodni strani cestne trase, je potrebno izgraditi tudi vse priključke, katerih mikro-lokacije so razvidne iz grafičnih prilog.
 - Zaradi konfiguracije terena in potrebnih posegov v obodna zemljišča, je potrebno novo ureditev bočno varovati z ustreznimi opornimi zidovi (obojestransko). Mikro odseki so razvidni iz grafičnih prilog.
 - Na trasi so predvidena tudi avtobusna postajališča in sicer na vozišču.
- (4) Cestna trasa je v prometnem smislu v celoti prednostna in se vse ostale na njo prometno podrejeno priključujejo.
- (5) Peš in kolesarski promet: pešci in kolesarji so vodeni ločeno od vozišča.
- (6) Dostava in intervencija: poti za interventna vozila (rešilec, gasilec in policijsko vozilo, vozilo zaradi interventnega vzdrževanja...) potekajo po voziščih, prav tako se za dostavne poti uporablja predvideno prometno omrežje.
- (7) Mirujoči promet: parkiranje je za vsak objekt predvideno na lastnem zemljišču in sicer minimalno 2 parkirni mesti na enoto.
- (8) Vse prometne površine morajo biti projektirane skladno z veljavnimi predpisi, normativi in zakonodajo s področja prometa in z upoštevanjem smernic podanih od upravljavca cest in Agencije Republike Slovenije za okolje.
- (9) Pred začetkom izvajanja del v cestnem svetu, cestnem telesu, ali na parceli državne ceste so si dolžni investitor oz. upravljavci komunalnih vodov za vse komunalne vode, ki se bodo predstavljali ali na novo polagali v cestni svet, cestno telo ali parcelo državne ceste v skladu z veljavnim Zakonom o javnih cestah pridobiti služnostne pravice na podlagi sklenjene pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti.

12. člen

(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje)

- (1) Splošno
 - Pri projektiranju kanalizacije in vodovoda je treba upoštevati Pravilnik o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode, Uradni list RS, št. 109/07 in Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi javnih objektov in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda Uradni list, št. 55/07 in Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav javnih vodotokov.
 - Na trasi javnega vodovoda in kanalizacije (tudi hišnih priključkih) ni dovoljeno postavljati objektov, opornih zidov, ograj, drogov,... in saditi dreves ali drugih trajnih nasadov.



- Trasa javnega vodovoda in kanalizacije se naj izbira po prometnih površinah (cestah). Že pri projektiranju vodovoda in kanalizacije pa se morajo predvideti hišni vodovodni in kanalizacijski priključki z izvedbo do priključnega mesta predvidoma izven utrjenih površin.
- Pri pripravi projektov za projektiranje vodovoda in kanalizacije v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta mora projektant sodelovati z upravljavcem javnega vodovoda in kanalizacijskega sistema.

(2) Križanja

- Vsa križanja kanalizacije z vodovodom oziroma z ostalimi komunalnimi vodi se izvedejo praviloma pod kotom 90°, izjemoma je lahko kot prečkanja osi vodovoda med 45° in 90°, tako, da kanalizacija praviloma poteka pod vodovodom:
- Minimalni vertikalni odmik vodovoda od kanalizacije znaša 0,3 m.
- Na mestu križanja se vodovodno cev položi v zaščitno cev, ki mora segati min. 3 m na vsako stran od mesta križanja. Ravno tako se na mestih križanj položi v zaščitne cevi tudi ostale komunalne vode (elektro kabli, telefon, CATV, plin).
- Na mestu križanja vodovoda z cestiščem se vodovod položi v zaščitno cev DN+15 cm, ki mora segati min. 1,5m na vsako stran od roba vozišča, prekop preko vozišča se izvede na globini min. 1,40 m.

(3) Horizontalni odmiki:

- Minimalni horizontalni odmik vodovoda od kanalizacije znaša 1,0 m, če je kanalizacija na večji globini kot vodovod, merjeno med temenoma cevi.
- Minimalni horizontalni odmik vodovoda od kanalizacije znaša 2,0 m, če je kanalizacija na isti globini kot vodovod, merjeno med temenoma cevi.
- Minimalni horizontalni odmik vodovoda in kanalizacije od fiksnih gradbenih objektov (stavbe, gospodarski objekti itd.) znaša min. 4,0 m.
- Minimalni horizontalni odmik vodovoda in kanalizacije od fiksnih gradbenih objektov, kot so oporni zidovi, betonske ograje in podobno znaša 3,0 m.
- Minimalni horizontalni odmik od dreves 2,00 m.

(4) V zaščitnem pasu - koridorju 2,0 m levo in desno od vodovoda in kanalizacije je prepovedano saditi drevesa, ki imajo korenine globlje kot 0.5 m.

(5) Ravno tako je v zaščitnem pasu - koridorju prepovedano postavljatičasne gradbene objekte: kot so reklamni panoji in podobno.

(6) Minimalni horizontalni odmiki vodovoda in kanalizacije do ostalih komunalnih vodov in naprav (elektro kabli, telefon, CATV, plin in ostali) se izvedejo v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi, normami in pravilniki.

(7) V posebnih primerih so ti odmiki lahko manjši od predpisanih, vendar le s posebnim dovoljenjem upravljavca. Investitor je dolžan za vsak posamezni primer upravljavcu dostaviti projektno rešitev.

(8) Območje ni komunalno opremljeno, omogoča navezavo predvidene zazidave na obstoječe omrežje. Pred pričetkom vseh del je treba obstoječe vode zakoličiti in določiti njihovo natančno lego. Obstoječe omrežje se po potrebi prestavi oziroma zaščiti v skladu z načrtovanim posegom. OPPN podaja konceptualne rešitve navezovanja. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta (trase, zasnove).

13. člen
(vodovod)

(1) Na območju se nahajajo obstoječi vodovodni cevovodi javne oskrbe z vodo iz dveh tlačnih con, kateri je potrebno deliti z jaškom, pri profilu 44 (km 1+99,67), pred odcepom veje TPE90. Iz obstoječega cevovoda TPE90 na višji coni (Ribniško selo) se oskrbuje tudi lokalni sistem. Tekom gradnje in po njej je javni in lokalni sistem nujno potrebno ohraniti v funkcionalnosti oskrbe, oziroma je po izvedbi oskrbovancem potrebno zagotoviti izboljšanje razmer.



- (2) Za možnost direktnega priključevanja novih porabnikov novega zaselka na severu, je predvideni novi cevovod v novi dovozni cesti potrebno vezati na tlačno cono Ribniško selo, iz obstoječega oz. rekonstruiranega cevovoda TPE 90 na vzhodu, ki ni vrisan in obdelan. Nižje ležeči porabniki ob cesti pod koto terena 305 m.n.v., se lahko priključijo na rekonstruiran vodovod Fi100 v cesti Kamnica – Vinarje.
- (3) V predmetnem posegu v prostor je projekt v izgradnji vodovodne infrastrukture v skladu z idejno rešitvijo oskrbe z vodo na območju Vinarje jug in Vinarje vzhod (Programa Vinarje; Mariborski vodovod oktober 1999), ki je nujen za realizacijo.
- (4) Vse obstoječe vodovodne cevovode, katerih tekom zahtevne gradnje predmetnega posega v prostor ne bo mogoče ohraniti, je nujno rekonstruirati v ustrezni kvaliteti, usklajeni z možnostjo sočasne izvedbe s kanalizacijo.
- (5) Za izgradnjo – prestavitev in rekonstrukcijo vodovoda je potrebno pridobiti vso projektno dokumentacijo za možnost sočasne izvedbe posegov v prostor. Pri pripravi je dokumentacijo ceste, kanala in infrastrukture z vodovodom nujno potrebno uskladiti, in ob tem upoštevati veljavno zakonodajo.
- (6) Investitor oz. investitorji morajo pridobiti vso upravno in tehnično dokumentacijo za gradnjo cevovodov, ter financirati izvedbo. Po dokončanju del je potrebno novozgrajene vodovodne objekte in naprave predati v last občini Maribor ter v upravljanje Mariborskemu vodovodu d.d.

14. člen (kanalizacija)

- (1) Predvidena je izvedba sistema odvajanja odpadnih voda na celotni potezi Ceste v Vinarje in sicer v ločenem sistemu. V projektu kanalizacije je treba predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije in pri izdelavi projekta upoštevati Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javne kanalizacije (MUV, št. 12/2016), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22-ZVO-2 in 75/22) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22-ZVO-2). Priključitev na javno kanalizacijo je obvezna po Odloku o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (MUV št. 11/2016, 27/2017 in 21/2021).
- (2) Fekalna kanalizacija - predvidi se izvedba odvodnika vzdolž celotne trase z navezavo na obstoječo javno kanalizacijo (cca. 100 m pred Vrbansko cesto).
- (3) Meteorna kanalizacija:
 - Vsa padavinska voda se izloči v vodotoke ali ponikalnice. Potrebno je zagotoviti linijske požiralnike oz. zatravitev vseh utrjenih površin, s katerih se odvaja padavinska voda, da ne pride do vnosa na cesto ali v sistem komunalne kanalizacije.
 - Meteorne vode se zbirajo in odvajajo ločeno. Čiste meteorne vode iz utrjenih površin in streh lahko se lahko speljejo preko ustrezno dimenzionirane meteorne kanalizacije v Vinarski potok ali v ustrezno dimenzionirane ponikovalnice ob upoštevanju hidrogeološkega poročila.
 - Pri načrtovanju meteorne kanalizacije je potrebno upoštevati celotno zaledje meteornih vod.
 - Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki).
 - Odvodnja padavinskih vod iz parkirišč naj se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v javno kanalizacijo, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenzitete padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj.



15. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Pred projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oz. projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na OE Maribor z okolico.
- (2) Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Maribor z okolico.
- (3) Pri načrtovanju in gradnji objektov je treba upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:
 - 465. in 468. člen Energetskega zakona EZ-1 (Uradni list RS, št. 60/19-UPB on 65/20) glede varovalnih pasov elektroenergetskega omrežja,
 - Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) velja za območje bivanja s posebnimi ukrepi varstva pred sevanjem. Območja bivanja spadajo v I. območja varstva pred elektromagnetnimi sevanji, za katera veljajo strožja merila, kot za II. območje varstva pred elektromagnetnimi sevanji, kamor spadajo območja brez stanovanj, namenjena industrijski, obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti,
 - Pravilnik o projektnih omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovanega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10),
 - SIST EN 50341-1:2013 »Nadzemni električni vodi za izmenične napetosti nad 1 kV.
- (4) Električne inštalacije v novih objektih bodo morale 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 števecov, ki morajo biti pod ključem sistemskega operaterja distribucijskega omrežja.
- (5) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje.

16. člen
(ogrevanje)

- (1) Na nivoju občine se daje prednost uporabi obnovljivih virov energije. Upoštevati je potrebno naslednjo zakonodajo:
 - Lokalni energetsko podnebni koncept MOM 2021 (LEPK), • Zakon o učinkoviti rabe energije (Ur. l. RS 158/20),
 - Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) z upoštevanjem deleža OVE,
 - Pravilnik o spremembi pravilnika o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Ur. l. RS 105/02),
 - Odlok o prioritetni rabi energentov na območju MOM (MUV, št. 17, 30. 6. 2020) s karto prednostnih načinov ogrevanja,
 - Občinski program varstva okolja MOM za obdobje 2021-2030 (OPVO).

Splošne usmeritve, ki izhajajo iz LEPK MOM 2021 glede ogrevanja:

- Oskrbo z energijo je potrebno obravnavati celostno, še posebej v primeru načrtovanja večjih sklopov novozgrajenih stavb. Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema (toplotne črpalke). - Na nivoju občine se daje prednost uporabi obnovljivih virov energije.
- Trenutno plinovodni sistem ne vključuje plinov obnovljivega izvora, vendar se v prihodnjih letih pričakuje uvajanje bioplina in kasneje vodika. Na območjih plinovodnega omrežja je prioriteta postavitve kogeneracijskih enot, kjer je to tehnično izvedljivo. Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje.



- Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prednost sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na področju varovanja kulturne dediščine in varovanja okolja in narave kot tudi sistemi za izrabo lesne biomase.

Novogradnjo je potrebno graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010 in 61/17-GZ). Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioriteto nameščajo naprave na obnovljive vire.

- (2) V primeru ogrevanja objektov na VVO III 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 (TČ zemlja – voda), si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
Namestitev toplotne črpalke voda – voda (kjer je kot toplotni vir podzemna voda) ali toplotne črpalke zemlja – voda (kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde), na VVO II in VVO I ni dovoljena.

17. člen

(javna razsvetljava)

- (1) Vse javne povozne, pohodne in manipulativne površine je potrebno opremiti z javno razsvetljavo (v nadaljevanju JR).
- (2) Predvidi se zemeljsko vodenje kablovoda JR.
- (3) Oprema JR mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v občini Maribor. V fazi projektiranja je potrebno pridobiti informacije pri koncesionarju – izvajalcu GJS.
- (4) Izvedba ozemljitvenega kontakta kovinskih objektov JR se naj predvidi znotraj oporišča, da spoj ne bo izpostavljen vremenskim vplivom.
- (5) Elementi JR se naj predvidijo oz. izvedejo s tipskimi, montažnimi kovinskimi oporišči.
- (6) Za celotno območje OPPN se izbere enotni tip svetilk, pri čemer mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje okolja, in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 109/07, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2).

18. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

TK omrežje je predvideno v skupnem koridorju ostalih vodov gospodarske javne infrastrukture in se navezujejo na obstoječe TK in kabelsko omrežje. Upoštevati je potrebno obstoječe TK omrežje, katerega je potrebno zaščititi oz. prestaviti v kolikor bo le to oviralo razvoj novih dejavnosti. Za nove poslovne in večje stanovanjske objekte je treba načrtovati novo TK omrežje ali razširitev obstoječega TK omrežja, pri razširitvi ali obnovi komunalne infrastrukture pa je potrebno upoštevati obstoječe TK omrežje.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

19. člen

(kulturna dediščina)

- (1) Na ureditvenem območju OPPN ni objektov ali območij kulturne dediščine.

- (2) V kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin 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.
- (3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja (ali lastnika zemljišča ali investitorja ali odgovornega vodjo del) ob odkritju dediščine 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.

20. člen (varstvo voda)

- (1) Pri gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja. Območje OPPN Območje OPPN spada v majhnem delu v najožje (VVO I) in ožje (VVO II), večinoma pa se nahaja v širšem (VVO III) vodovarstvenem območju zajetja pitne vode, ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. [24/07](#), [32/11](#), [22/13](#), [79/15](#) in [182/20](#)), zato je potrebno pri načrtovanju dosledno upoštevati tudi druge omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Objekti in zunanje površine morajo biti zasnovane tako, da ni možno nikakršno onesnaženje podtalnice. Meteorne vode s povoznih površin se odvajajo v Vinarski potok preko lovilcev olj, pri čemer je treba zagotoviti neprepustno izvedbo.
- (3) Rekonstrukcija mosta (pritok Vinarskega potoka) mora biti načrtovana tako, da prevodna sposobnost struge potoka ne bo zmanjšana. Mostna odprtina mora biti določena na podlagi hidrološko hidravličnega izračuna potrebne svetle odprtine mostu.
- (4) Vsi objekti z najbolj izpostavljenimi deli, s pripadajočo zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14. čl. in 37. čl. ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Vinarskega potoka, 5 m (vodotok 2. reda). Za določitev zgornjega roba brežine je potrebno upoštevati Pravilnik o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča celinskih voda (Uradni list RS, št. 58/18).
- (5) Obravnavano območje OPPN se nahaja tudi na plazljivo ogroženem območju. V skladu z 88. členom ZV-1 lastnik zemljišča ali drug posestnik na plazljivem območju ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.
- (6) Iz geološkega poročila bo morala biti razvidna tudi zmožnost ponikanja padavinskih vod ter opredeljen najustreznejši način temeljenja objektov. Ker je skladno s 64. členom ZV-1 neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode prepovedano, je treba, v primeru, da je ponikanje možno, padavinske vode iz obravnavanega območja prioriteto ponikati preko ustreznih ponikovalnic, ki morajo biti locirane izven vpliva vseh povoznih površin, dno ponikovalnice pa mora biti minimalno 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine (dokaže geološko poročilo) ni možno, je padavinske vode možno odvajati v Vinarski potok, ob pogoju predhodnega zadrževanja hipnega odtoka.

21. člen (varstvo pred hrupom)

Skladno z veljavno zakonodajo se obravnavano območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je treba vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je treba nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.



22. člen (varstvo zraka)

- (1) Skladno s sprejetim Občinskim programom varstva okolja (OPVO 2021-2030) se priporoča izvedba zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklima in povečanja zelenih površin. Upoštevati je potrebno tudi priporočila Operativnega programa ohranjanja kakovosti zunanjega zraka oziroma izbor ukrepov, ki so sprejeti za Mestno občino Maribor. Ukrepi se nanašajo na področje gradnje skoraj nič-energijskih stavbi in zagotavljanje ukrepov za trajnostno mobilnost:
- ureditev pločnikov in poti za pešce,
 - parkirna mesta za kolesa,
 - ureditev kolesarskih stez in cestišč za uporabo kolesarjev,
 - zagotovitev ustreznih povezav z JPP,
 - načrtovanje učinkovitega sistema ogrevanja s čim večjim deležem OVE,
 - ozelenitev okolice objektov.
- (2) Ob pripravi in izvedbi gradnje je potrebno upoštevati zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč:
- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisij delcev iz gradbišč (Ur. I. RS, št. 21/11, 197/21 in 44/22 – ZVO2) posebej zahteve za:
 - motorje, vgrajene v gradbeno mehanizacijo ali druge naprave, ki so na gradbišču,
 - motorje na kompresijski vžig,
 - postopke mehanske obdelave na gradbišču,
 - gradbeno mehanizacijo in druge naprave, ki so na gradbišču,
 - organizacijske ukrepe na gradbišču,
 - elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev z gradbišča.
 - Pravilnik o nalaganju in pritrjevanju tovora v cestnem prometu (Ur. I. RS, št. 70/11);
 - Pravilnik o gradbiščih (Ur. I. RS, št. 55/08, 54/09 – popr., 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1).
- (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 z gradbišč;
 - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
 - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

23. člen (ohranjanje narave)

Na območju podrobnega prostorskega načrta ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost. Potrebno je ohranjati zelene površine, drevesa, skupine dreves in druge življenjske prostore.

24. člen (ravnanje z odpadki)

Odvoz in zbiranje odpadkov je treba urediti v skladu z veljavno zakonodajo in drugimi predpisi. Lokacija za ločeno zbiranje odpadkov je predvidena na javnem mestu in prikazana na grafični prilogi list 4 - Ureditveno zazidalna situacija. Na javnih površinah je potrebno zagotoviti zadostno količino košev za odpadke.



25. člen (omejitve)

- (1) Varovalni pas glavne ceste
V varovalnem pasu glavne ceste je načrtovana gradnja stavb in gradnja gradbeno inženirskih objektov in sicer: izgradnja kanalizacije in vodovoda, gradnja telefonskega, in plinovodnega priključnega voda. Pri projektiranju gradbeno inženirskih objektov je potrebno upoštevati pogoje upravljavcev cest.
- (2) Varovalni pas Vinarskega potoka
Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno z veljavnim Zakonom o vodah odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Vinarskega potoka, 5 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je potrebno v PGD označiti in kotirati. Za določitev zgornjega roba brežine je potrebno upoštevati Pravilnik o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča celinskih voda (Uradni list RS, št. 58/18).
- (3) Vodovarstveno območje
Predmetna lokacija se v čisto majhnem delu nahaja v najožem (VVOI) in ožjem (VVOII), večinoma pa v širšem (VVOIII) vodovarstvenem območju zajetja pitne vode, ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS št. 24/07, 32/11 in 22/13), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati tudi druge omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

26. člen (obramba in zaščita)

- (1) Za zaščito pred požarom morajo biti zagotovljeni:
 - pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
 - odmiki med objekti oziroma ustrezna požarna ločitev objektov,
 - prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
 - vir za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, se mora v sklopu projektne dokumentacije PZI izdelati zasnova požarne varnosti. Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta zasnova požarne varnosti.
- (2) Intervencijske poti in površine
Na območju je treba zagotoviti dovozne poti in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi. Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča). Dovožne poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti načrtovane za 10 ton osne obremenitve. Načrtovane in označene morajo biti skladno z zahtevami veljavnih predpisov. Dovožna pot v območje je zagotovljena s Ceste XIV. divizije.
- (3) Hidrantno omrežje
Za gašenje požara mora je v območju že izgrajeno zunanje hidrantno omrežje v obročasti zanki z nadzemnimi talnimi hidranti tako, da je možno objekte gasiti iz najmanj dveh strani hkrati. Hidranti morajo biti ustrezno označeni in zavarovani. V primeru požara se bo za gašenje požara uporabljala voda iz javnega vodovodnega omrežja. Če se v fazi projektiranja izkaže, da javno vodovodno omrežje ne zadošča za potrebe gašenja, si mora investitor na lastni gradbeni parceli zagotoviti ustrezno požarno varnost v skladu z veljavnimi požarnimi predpisi.
- (4) Varstvo pred potresom
Projektni pospešek tal $g = 0,1$. Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno in morajo biti projektiran v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Območje OPPN se nahaja v I. coni potresne ogroženosti po MSC lestvici.



- (5) **Možnost izlitja nevarnih snovi**
Parkirne površine morajo biti pred odvajanjem v kanalizacijo, ponikanje ali vodotok opremljene s standardiziranimi lovilci olj. Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij zajetja pitne vode, ki so zavarovana z veljavno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja.
- (6) **Odmiki**
Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara iz objekta na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji, ki se izdelava v sklopu izdelave projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja. V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe, da se zmanjša možnost za nastanek požara in preprečitev njegove širitve na sosednje zemljišče.
- (7) **Zaklanjanje**
Skladno s predpisi o graditvi in vzdrževanju zaklonišč objekti ne spadajo med objekte za katere je potrebna gradnja zaklonišča. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.
- (8) **Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo el. energijo**
Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo el. 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.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

27. člen

(faznost gradnje)

- (1) OPPN se lahko izvaja v več fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvami. Gradbena dovoljenja se lahko pridobivajo za vsako fazo posebej.
- (2) Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za gradnjo stavb v območju A je treba zagotoviti dostop do objektov z izgradnjo nove ceste A, razen v primeru, ko se gradbeno dovoljenje pridobiva sočasno. V tem primeru mora biti nova cesta A izgrajena pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za posamezno enostanovanjsko stavbo

VII. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih oblikovnih in tehničnih rešitev

28. člen

(odstopanja)

- (1) **Odstopanja pri načrtovanju objektov**
Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov, tolerance do -1,00 m. Višinske gabarite, prikazane v prerezih na listu št. 4 je dovoljeno preseči le za postavitve strojne opreme (klime, prezračevanja, dimniki, fotovoltaični elementi).
- (2) **Odstopanje glede prometne ureditve**
Mikrolokacije in obliko utrjenih parkirnih površin se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Utrjene parkirne površine z manipulacijskimi površinami so v grafičnih prilogah prikazane zgolj načelno. Preoblikovanje je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.



- (3) **Odstopanje pri načrtovanju komunalne, komunikacijske in energetske infrastrukture**
Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v tem OPPN (trase posameznih vodov, mesta priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, smernic upravljavcev infrastrukture, veljavne zakonodaje in predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi.
- (4) **Parcelacija** - parcele se na območju urejanja lahko združujejo pod pogojem, da se ohranjajo načrtovani cestni priključki, meje maksimalne zazidljivosti ter velikost in zasaditev zelenih površin ob obrobnih cestah.
- (5) **Odstopanje glede opornih zidov**
Mikrolokacije in obliko opornih zidov se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Pozicije opornih zidov so v grafičnih prilogah prikazane zgolj načelno. Preoblikovanje je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.

VIII. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

29. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Pred začetkom gradnje je treba pridobiti geotehnične in hidrološke pogoje gradnje za vsak predvideni objekt.

30. člen

(obveznost izgradnje komunalne infrastrukture)

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

31. 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 zaščiti 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),
 - v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
 - 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 v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.



IX. KONČNE DOLOČBE

32. člen (vpogled OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, v Krajevni skupnosti Kamnica in delno na spletni strani www.maribor.si.

33. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 3. in 4. člena preneha veljati Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št.4/25).

34. člen (uveljavitev odloka)

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

Številka: 35005 – 7/2011 0301 04
Maribor,



Številka: 35005 – 07/2011-50 0301 04
Maribor, 6. november 2025

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA S 10/3 – VINARJE SEVER

~ dopolnjen osnutek za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Obravnavano območje se nahaja v dolini Vinarskega potoka severovzhodno od mestnega središča Maribora, ki je priključeno k enotnemu urbanemu območju naselja Maribor. Dolina je redko poseljena s posameznimi kmetijami in individualno stanovanjsko pozidavo. Območje je dostopno z južne strani preko odcepa na povezavi Maribor - Kamnica ter s severne strani preko Ribniškega sela in je opredeljeno kot območje za stanovanjsko gradnjo.

Postopek priprave prostorskega akta se je začel v letu 2023, ko je na območju z oznako S 10/3 veljal še Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 26/98, 2/01, 14/02 in 22/11), ki je na nezazidanem stavbnem zemljišču namenjenem pretežno stanovanjski gradnji z dopolnilnimi dejavnostmi predvideval urejanje z izvedbenim prostorskim aktom.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 ZVO-1B, 108/09 ZPNačrt-A, 80/10 ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11 ZKZ-C, 57/12 ZPnačrt-B, 57/12 ZUPUDPP-A, 109/12 ZPNačrt-C in 76/14-odl.US) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur.l. št. 199/21, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US in 75/25) in Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07).

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Občinski podrobni prostorski načrt je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za del območja S10/3 – Vinarje sever (MUV št. 21/2013), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba Abz projekt Andreja Čučkovič s.p. Maribor je odgovorni načrtovalec podrobnega prostorskega načrta. Javna razgrnitev je potekala od 12. maja 2015 do 12. junija 2015, javna obravnava je bila 3. junija 2015 v sejni sobi Krajevne skupnosti Kamnica. V času javne razgrnitve in javne obravnave lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta podanih kar nekaj pripomb. Stališča do pripomb so sestavni del gradiva za mestni svet, ki je odlok potrdil v prvi obravnavi na 7.seji mestnega sveta dne 28.5.2015. Po sprejetem odloku v prvem branju se je investitor kar nekaj časa usklajeval z občino glede ureditve ceste in komunalne opreme v Cesti v Vinarje in tudi z nosilci urejanja prostora, zato je gradivo za drugo branje pripravljeno z večletnim zamikom.

3. GLAVNE VSEBINSKE REŠITVE V ODLOKU



Na območju OPPN je predvidena gradnja individualnih stanovanjskih objektov ob lokalni dovozni cesti in izgradnja stanovanjskega naselja z manjšim območjem za šport in prosti čas. Načrtovana je tudi rekonstrukcija in komunalna oprema ceste v Vinarje. Obravnavano območje ceste leži od križišča z lokalno cesto Kamnica Maribor pri konjeniškem klubu do križišča s cesto v Ribniško selo v dolžini 1500 m.

V načrtu je območje razdeljeno na stanovanjske cone označene z A, B, D in E. Na območju C so predvideni objekti za šport, rekreacijo in prosti čas. Območja A, D in E so namenjena izgradnji individualnih hiš, območje B pa vrstnim dvojčkom hišam. Maksimalna etažnost objektov je K+P+1 ali K+P+M ob upoštevanju standardne višine stanovanjskih etaž.

Pred objekti je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest ali pergol. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v objektu – možnost izgradnje garaže, ali pred objektom – odkrite ali s pokrito nadstrešnico - pergolo. Dovoz do vseh hiš je preko nove dostopne ceste oziroma direktno iz lokalne ceste v Vinarje.

Območje C je namenjeno za športno rekreativno dejavnost.

4. SPREMEMBE V ODLOKU SPREJETEM V PRVEM BRANJU NA MESTNEM SVETU

Spremembe v odloku iz prvega na drugo branje so nastele na osnovi mnenj nosilcev urejanja prostora in ne spreminjajo osnovnega koncepta ureditve. Glavne spremembe so naslednje.

Delno je spremenjen **14. člen** (kanalizacija), ki se po novem glasi:

Predvidena je izvedba sistema odvajanja odpadnih voda na celotni potezi Ceste v Vinarje in sicer v ločenem sistemu. V projektu kanalizacije je treba predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije in pri izdelavi projekta upoštevati Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javne kanalizacije (MUV, št. 12/2016), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22-ZVO-2 in 75/22) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22-ZVO-2). Priključitev na javno kanalizacijo je obvezna po Odloku o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (MUV št. 11/2016, 27/2017 in 21/2021).

Fekalna kanalizacija - predvidi se izvedba odvodnika vzdolž celotne trase z navezavo na obstoječo javno kanalizacijo (cca. 100 m pred Vrbansko cesto).

Meteorna kanalizacija:

- Vsa padavinska voda se izloči v vodotoke ali ponikalnice. Potrebno je zagotoviti linijske požiralnike oz. zatravitev vseh utrjenih površin, s katerih se odvaja padavinska voda, da ne pride do vnosa na cesto ali v sistem komunalne kanalizacije.
- Meteorne vode se zbirajo in odvajajo ločeno. Čiste meteorne vode iz utrjenih površin in streh lahko se lahko speljejo preko ustrezno dimenzionirane meteorne kanalizacije v Vinarski potok ali v ustrezno dimenzionirane ponikovalnice ob upoštevanju hidrogeološkega poročila.
- Pri načrtovanju meteorne kanalizacije je potrebno upoštevati celotno zaledje meteornih vod.
- Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki).
- Odvodnja padavinskih vod iz parkirišč naj se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v javno kanalizacijo, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenzitete padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj.

Dodan je novi **16. člen** (ogrevanje), ki se glasi:

Na nivoju občine se daje prednost uporabi obnovljivih virov energije. Upoštevati je potrebno naslednjo zakonodajo:



- Lokalni energetska podnebni koncept MOM 2021 (LEPK), • Zakon o učinkoviti rabi energije (Ur. I. RS 158/20),
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. I. RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) z upoštevanjem deleža OVE,
- Pravilnik o spremembi pravilnika o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Ur. I. RS 105/02),
- Odlok o prioritetni rabi energentov na območju MOM (MUV, št. 17, 30. 6. 2020) s karto prednostnih načinov ogrevanja,
- Občinski program varstva okolja MOM za obdobje 2021-2030 (OPVO).

Splošne usmeritve, ki izhajajo iz LEPK MOM 2021 glede ogrevanja:

- Oskrbo z energijo je potrebno obravnavati celotno, še posebej v primeru načrtovanja večjih sklopov novozgrajenih stavb. Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema (toplotne črpalke). - Na nivoju občine se daje prednost uporabi obnovljivih virov energije.
- Trenutno plinovodni sistem ne vključuje plinov obnovljivega izvora, vendar se v prihodnjih letih pričakuje uvajanje bioplina in kasneje vodika. Na območjih plinovodnega omrežja je prioriteta postavitve kogeneracijskih enot, kjer je to tehnično izvedljivo. Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje.
- Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prednost sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na področju varovanja kulturne dediščine in varovanja okolja in narave kot tudi sistemi za izrabo lesne biomase.

Novogradnjo je potrebno graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. I. RS, št. 52/2010 in 61/17-GZ). Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioritetno nameščajo naprave na obnovljive vire.

V primeru ogrevanja objektov na VVO III 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 (TČ zemlja – voda), si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

Namestitvev toplotne črpalke voda – voda (kjer je kot toplotni vir podzemna voda) ali toplotne črpalke zemlja – voda (kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde), na VVO II in VVO I ni dovoljena.

Členi od prejšnjega **16. do 33.** so se preštevilčili od **17. do 34. člena**.

V **20. členu** – prejšnji 19. člen (varstvo voda) so se na koncu dodale točke 4,5 in 6:

Vsi objekti z najbolj izpostavljenimi deli, s pripadajočo zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14. čl. in 37. čl. ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Vinarskega potoka, 5 m (vodotok 2. reda). Za določitev zgornjega roba brežine je potrebno upoštevati Pravilnik o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča celinskih voda (Uradni list RS, št. 58/18).

Obravnavano območje OPPN se nahaja tudi na plazljivo ogroženem območju. V skladu z 88. členom ZV-1 lastnik zemljišča ali drug posestnik na plazljivem območju ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

Iz geološkega poročila bo morala biti razvidna tudi zmožnost ponikanja padavinskih vod ter opredeljen najustreznejši način temeljenja objektov. Ker je skladno s 64. členom ZV-1 neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode prepovedano, je treba, v primeru, da je ponikanje možno, padavinske vode iz obravnavanega območja prioritetno ponikati preko ustreznih ponikovalnic, ki morajo biti locirane izven vpliva vseh povoznih površin, dno ponikovalnice pa mora biti minimalno 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine (dokaže geološko poročilo) ni možno, je padavinske vode možno odvajati v Vinarski potok, ob pogoju predhodnega zadrževanja hipnega odtoka.



Deloma se je spremenil 22. člen – prejšnji 21.člen (varstvo zraka), ki s e po novem glasi:

- (1) Skladno s sprejetim Občinskim programom varstva okolja (OPVO 2021-2030) se priporoča izvedba zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklima in povečanja zelenih površin. Upoštevati je potrebno tudi priporočila Operativnega programa ohranjanja kakovosti zunanjega zraka oziroma izbor ukrepov, ki so sprejeti za Mestno občino Maribor. Ukrepi se nanašajo na področje gradnje skoraj nič-energijskih stavbi in zagotavljanje ukrepov za trajnostno mobilnost:
- ureditev pločnikov in poti za pešce,
 - parkirna mesta za kolesa,
 - ureditev kolesarskih stez in cestišč za uporabo kolesarjev,
 - zagotovitev ustreznih povezav z JPP,
 - načrtovanje učinkovitega sistema ogrevanja s čim večjim deležem OVE,
 - ozelenitev okolice objektov.
- (2) Ob pripravi in izvedbi gradnje je potrebno upoštevati zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč:
- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisij delcev iz gradbišč (Ur. l. RS, št. 21/11, 197/21 in 44/22 – ZVO2) posebej zahteve za:
 - motorje, vgrajene v gradbeno mehanizacijo ali druge naprave, ki so na gradbišču,
 - motorje na kompresijski vžig,
 - postopke mehanske obdelave na gradbišču,
 - gradbeno mehanizacijo in druge naprave, ki so na gradbišču,
 - organizacijske ukrepe na gradbišču,
 - elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev z gradbišča.
 - Pravilnik o nalaganju in pritrjevanju tovora v cestnem prometu (Ur. l. RS, št. 70/11);
 - Pravilnik o gradbiščih (Ur. l. RS, št. 55/08, 54/09 – popr., 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1).
- (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 z gradbišč;
 - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
 - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

Na koncu 26. člena – prejšnji 25.člen (obramba in zaščita) se je na koncu dodala nova točka, ki se glasi:

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo el. energijo

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo el. 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.

Na koncu **28.člena** – prejšnji 27. člen (odstopanja) se je na koncu dodala nova 6. točka, ki se glasi:

Odstopanje glede opornih zidov

Mikrolokacije in obliko opornih zidov se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Pozicije opornih zidov so v grafičnih prilogah prikazane zgolj načelno. Preoblikovanje je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.

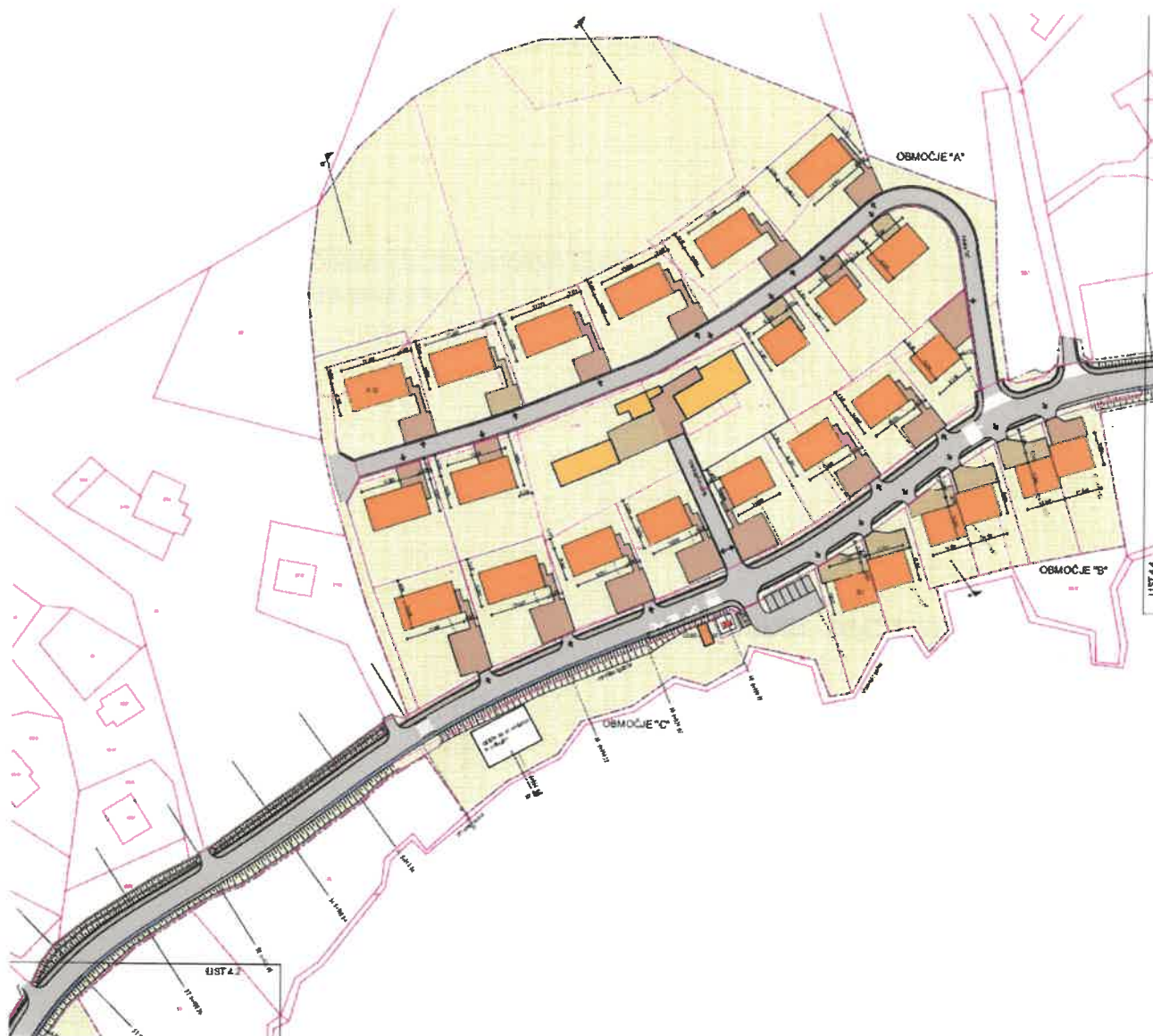
V sodelovanju z vodstvom občine se je spremenil **30. člen** – prej 29. člen (obveznost izgradnje komunalne opreme), ki se po novem glasi:

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

Drugih sprememb predlog odloka v primerjavi s sprejetim v prvem branju nima.



OBMOČJE A, B in C



- LEGENDA**
- meja CP-PS
 - območje prostorske ureditve
 - meja prostorske ureditve
 - površine zemljišnih obdelav ali v ravnini
 - območje objektov v območju CP-PS
 - zgradbe
 - ploščadi in skromne stavbe
 - zelenjavniške površine
 - smeri prometnih ulic in cest
 - ZLF (obstoječa stavba)
 - TP (obstoječa stavba)
 - smeri območja
 - smeri ulic



Območje S 10/3 - VINARJE - sever
Ureditvena oz. zazidalna situacija



OBMOČJE D IN E



Območje S 10/3 - VINARJE - sever
Ureditvena oz. zazidalna situacija



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

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

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 35005 - 7/2011-33
Maribor, 13. september 2019



Na podlagi 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) in 35. člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/11 in 8/14) je župan Mestne občine Maribor sprejel

STALIŠČA

IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA OPPN ZA DEL OBMOČJA S10-S VINARJE SEVER

Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S10-S Vinarje – sever, je bil javno razgrnjeno od 12. maja 2015 do vključno 12. junija 2015 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v prostorih Krajevne skupnosti Kamnica in deloma na spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava je bila 3. junija 2015 v dvorani Krajevne skupnosti Kamnica.

Pripravljavec izvedbenega prostorskega akta je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – družbo ABZ Inženiring d.o.o. Maribor, pripravil stališča do pripomb, podanih v času javne razgrnitve. V času javne razgrnitve so bile podane naslednje pripombe.

Pripomba št. 1

Odlok je potrebno dopolniti tako, da je pred začetkom izgradnje objektov potrebno izgraditi – rekonstruirati celotno cestno omrežje in komunalno infrastrukturo od križišča s hipodromom do odcepa za Ribniško selo. Izgradnja cestnega omrežja in komunalne infrastrukture je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za obravnavana območja A, B, C, D in E.

Stališče do pripombe št.1

Pojasnilo!

V OPPN je predvideno, da se bo istočasno kot gradnja kanalizacije rekonstruirala tudi cesta s pločnikom. Ker gre za prvo vodovarstveno območje je izgradnja kanalizacije za celotno območje nujna. Trenutno obstoječe hiše in kmetije vse fekalne vode spuščajo v podtalnico, iz katere se črpa voda v vodnjake oz. studence za potrebe mesta Maribor.

Z izgradnjo kanalizacije se bo sočasno uredil tudi ta problem, saj se bodo tudi obstoječa gospodinjstva morala priključiti na zgrajeno kanalizacijo. Z OPPN je predvidena tudi ureditev nujno potrebnih avtobusnih postajališč za potrebe obstoječih kot tudi novih prebivalcev v dolini. Za izgradnjo komunalne infrastrukture vključno s cesto in kanalizacijo, se bo za omenjeno območje pripravil program opremljanja stavbnih zemljišč, iz katerega bo razvidno, kolikšen del bo odpadel na investitorje in kolikšen del na občino.

Pripomba št. 2

V neposredni bližini so kmetije, zato naj predlog akta to upošteva, da kmet kasneje ne bo pravno preganjan od kasnejših priseljencev zaradi svojega dela (hrup strojev, smrad, oglašanje živine ipd.).

Stališče do pripombe št.2

Pojasnilo!

Prostorski akt določa le umeščanje prostorskih ureditev in posamezni objektov na določenem območju v prostor in ne rešuje lastniško pravnih in medsebojnih odnosov med obstoječimi in bodočimi prebivalci območja.

Pripomba št. 3

Trditev, da sprejetje odloka ne bo imelo finančnih posledic za proračun občine je zavajajoča, zato mora biti v odloku jasno razvidno, kdo financira rekonstrukcijo ceste in komunalne infrastrukture.

Stališče do pripombe št.3

Pripomba se upošteva!

Navedba v gradivu je dejansko napačna in se v gradivu črtala. Za izgradnjo komunalne infrastrukture vključno s cesto in kanalizacijo, se bo za omenjeno območje pripravil program opremljanja stavbnih zemljišč, iz katerega bo razvidno, kolikšen del bo odpadel na investitorje in kolikšen del na občino.

Pripomba št. 4

Izdelati je potrebno projekt ceste z vso potrebno infrastrukturo za celotno dolino do treh ribnikov in akt nedvoumno pripraviti tako, da ne bo nobenega gradbenega dovoljenja pred izgradnjo ceste.

Stališče do pripombe št.4

Pojasnilo!

Na širšem območju Vinarij poteka gradnja in rekonstrukcija novih objektov – stanovanjskih hiš in gospodarskih poslopij po veljavnih prostorskih aktih. V času priprave tega OPPN se je postavilo kar nekaj novih objektov, kjer investitorji niso imeli pogoja o že zgrajeni cesti z vso potrebno infrastrukturo. Pri načrtovani gradnji gre za individualne hiše in gradnja le-teh ne bo območja nič bolj obremenila, kot gradnja kateregakoli drugega objekta v dolini, ki ni v območju tega OPPN. V aprilu 2016 je kar nekaj krajanov Vinarij podalo zahtevo, da se ne čaka na izgradnjo infrastrukture, temveč da se lahko gradi sočasno z objekti iz OPPN.

Pripomba št. 5

Moteč je gostinski obrat in določba o fazni izgradnji. V dolini, ki je priljubljeno sprehajališče, trim steza in kolesarska pot je nesprejemljivo gradbišče z vso mehanizacijo, ki bi trajalo 10 ali več let.

Stališče do pripombe št.5

Pripomba se ne upošteval

Lokal ob športnem igrišču je mišljen kot dodatna ponudba, ravno zaradi predvidene trim steze in kolesarske poti skozi dolino. Lokacija lokala je takšna, da obstoječi objekti z obratovanjem lokala ne bodo prizadeti, je pa predviden manjši lokal, kjer se ljudje na sprehodu lahko osvežijo, kupijo sladoled in uporabijo sanitarije, saj v bližini ni podobne ponudbe. Predvideno je tudi otroško igrišče.

OPPN se lahko izvaja v več zaporednih 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.

Pripomba št. 6

Ali je legitimna obravnava odloka na seji mestnega sveta pred potekom javne razgrnitve in to brez pripomb danih pred samo obravnavo?

Stališče do pripombe št.6

Pojasnilo!

Postopek priprave prostorskih aktov je določen z zakonom, v tem primeru se sprejema še po Zakonu o prostorskem načrtovanju. Poslovnik mestnega sveta MOM določa, da se prvo branje prostorskih aktov obravnava v času javne razgrnitve, ni pa nujno, da je to po javni obravnavi.

Pripomba št. 7

Kakšna je kredibilnost investitorja glede na izkazan kapital (vprašanje podano na javni razgrnitvi brez odgovora) in stanje nekaterih kmetijskih parcel, ki so v predlogu pozidave?

Stališče do pripombe št.7

Pojasnilo!

V predlogu pozidave ni kmetijskih zemljišč. Dejanska rabe je trenutno še kmetijska, vendar so s spremembo prostorskega plana leta 1993 ta zemljišča postala nepozidana stavbna zemljišča. Sprejeti prostorski akt daje le možnost izgradnje določenega območja, ni pa zavezujoč, zato finančna zmožnost izvedbe prostorske ureditve ni vsebina OPPN.

Pripomba št. 8

Krajani zahtevamo obravnavo vseh naših pripomb danih na prvi obravnavi leta 2006 in obveščanje z vsemi dogajanji in postopki v zvezi s tem prostorskim načrtom ter korektno sodelovanje.

Stališče do pripombe št.8

Pripomba se ne upošteva!

Na javni obravnavi zazidalnega načrta za del S 10/3 Vinarje sever so bile pripombe, ki so se večinoma nanašale na gostoto vrstne pozidave. Pripombe so se obravnavale, vendar je na tej osnovi investitor leta 2011 naročil izdelavo novega prostorskega akta z drugačnim konceptom pozidave. Zato tudi ni potrebe po obravnavi pripomb k načrtu, ki se več ne pripravlja.

Pripomba št. 9

Ali je izgradnja tega naselja tudi interes širše skupnosti ali le investitorja, ki je kupil kmetijo na zaščitenem vodovarstvenem območju. Investitor je očitno sposoben pri zaobhajanju zakonov, ker je tam uspešno že postavil enokapnico kot rekonstrukcijo, je pa čista novogradnja. Enokapnica za to področje ni dovoljena, saj meni ni bila. Pred začetkom izgradnje je potrebna rekonstrukcija celotne cestne in komunalne infrastrukture.

Stališče do pripombe št.9

Pojasnilo!

Investitor pri pripravi OPPN deluje skladno z veljavno zakonodajo in ima legitimno pravico graditi na lastnem stavbnem zemljišču. Lastnika hiše z enokapnico sta fizični osebi in ne naročnik OPPN. Hiša ima gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo z dozidavo in nadzidavo. Skladno s prostorskimi ureditvenimi pogoji za mesto Maribor so enokapnice dovoljene. V OPPN je predvideno, da se bo istočasno kot gradnja kanalizacije rekonstruirala tudi cesta s

pločnikom. Ker gre za prvo vodovarstveno območje je izgradnja kanalizacije za celotno območje nujna. Trenutno obstoječe hiše in kmetije vse fekalne vode spuščajo v podtalnico, iz katere se črpa voda v vodnjake oz. studence za potrebe mesta Maribor.

Pripomba št. 10

Cesta v Vinarje je nevarna, saj se dva avta ne moreta varno srečati, kaj šele ko bodo tam vozili tovornjaki in gradbena mehanizacija. Zato prebivalci želijo da se ta cesta rekonstruira pred gradnjo objektov.

Stališče do pripombe št.10

Pojasnilo!

V OPPN je predvideno, da se bo istočasno kot gradnja kanalizacije rekonstruirala tudi cesta s pločnikom. Ker gre za prvo vodovarstveno območje je izgradnja kanalizacije za celotno območje nujna. Trenutno obstoječe hiše in kmetije vse fekalne vode spuščajo v podtalnico, iz katere se črpa voda v vodnjake oz. studence za potrebe mesta Maribor.

Z izgradnjo kanalizacije se bo sočasno uredil tudi ta problem, saj se bodo tudi obstoječa gospodinjstva morala priključiti na zgrajeno kanalizacijo. Z OPPN je predvidena tudi ureditev nujno potrebnih avtobusnih postajališč za potrebe obstoječih kot tudi novih prebivalcev v dolini.

Pripravil:
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.
višji svetovalec



Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN

