



**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 – 5/2023-49 0301 04  
Maribor, 19.1.2026

**GMS – 552/1**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 30. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE  
OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA  
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA  
ROTOVŽ 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) – druga  
obravnav**

**GRADIVO  
PRIPRAVILA:** Urad za komunalno, promet in prostor  
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA  
Urbis d.o.o. Maribor

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

**POROČEVALCI:** Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.  
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.  
Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh. - Urbis d.o.o. Maribor

**PREDLOG SKLEPA:** **MESTNI SVET SPREJME ODLOK O SPREMEMBAH IN  
DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA  
NAČRTA ZA DEL OBMOČJA ROTOVŽ 5S (stanovanjsko območje  
ob Bezenškovi ulici)**



Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN

**PRILOGE:**

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga – ureditvena situacija
- NUPB odloka z modro označenimi spremembami
- stališča do pripomb





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

Številka: 3503 – 5/2023-49 0301 04  
Maribor, 19. 1. 2026

**PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 30. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA ROTOVŽ 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) – druga obravnava
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	– odlok – obrazložitev odloka – grafična priloga – ureditvena situacija – NUPB odloka z modro označenimi spremembami

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		
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja REICHENBERG HERIČKO, podsekretarka	UKPP - SUP	19.1.2026	
Gradivo pregledal vodja UKPP	Andraž Mlaker sekretar - vodja urada	UKPP	20.1.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	20.1.2026	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl <u>Gregor Reichenberg</u> Srečko Vilar	Kabinet župana	20.1.2026	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	20.1.2026	



Na podlagi 129. člena v povezavi s 121. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU-10, 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 na ..... redni seji dne ..... sprejel

**ODLOK**  
**o spremembah in dopolnitvah**  
**Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S**  
**(stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v Mestni občini Maribor**

~ predlog ~

**1. člen**

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v mestni občini Maribor (MUV, št. 6/2018) se za 1. členom odloka doda novi 1.a člen, ki se glasi:

»1. a člen  
(predmet odloka SD OPPN)

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v Mestni občini Maribor, ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2023/SDOPPN-010 – v nadaljevanju SD OPPN, s katerim se načrtuje sprememba ureditve na delu območja OPPN, kjer se načrtuje tri enostanovanjske stavbe, dva dvojčka, terasasti blok in dva vila bloka, posledično se spremeni ureditev in načrt parcelacije. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 3605.«

**2. člen**

Črta se 2. člen odloka in se nadomesti z novim 2.a členom, ki se glasi:

»2.a člen  
(vsebina in sestavni del SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN obsegajo odlok, grafični del in priloge sprememb in dopolnitev OPPN.

**Grafični del:**

**1. Prikaz namenske rabe prostora**

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela veljavnega OPPN – Ureditvena situacija s shematskimi prerezi M – 1 : 1000

**2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel**

2.1 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

**3. Prikaz območja SD OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru**

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

**4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru**

4.1 Ureditvena situacija s shematskimi prerezi M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000

4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev M - 1 : 1000

**5. Prikaz območja SD OPPN z načrtom parcel**

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

**Priloge:**

1. PRIKAZ OBMOČJA IN OPIS

2. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKT

3. RAZLOGI IN PREDMET ZA IZDELAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

4. MNENJE O USTREZNOSTI VPLIVOV PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA NA OKOLJE
5. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
7. SKLEP
8. POVZETEK ZA JAVNOST.«

### 3.člen

Črta se 3.člen in se nadomesti z novim 3.a členom, ki se glasi:

»3. člen  
(območje SD OPPN)

Območje obdelave SD OPPN zajema parcele ali dele parcel št. 866/3, 866/4, 866/5, 866/6, 866/7, 866/9, 866/12, 867/1, 867/2, 869/2, 869/4, 869/6, 869/7, 869/10, 869/15, 869/16, 871/3, 871/4, 871/5, 871/6, 871/7 in 871/8, vse k.o. 658-Koroška vrata. Velikost območja obdelave je 16 133 m<sup>2</sup>.

### 4.člen

V 5. členu odloka (načrtovane prostorske ureditve), se črta besedilo druge alineje in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»(2) V območju 1 so načrtovane tri enostanovanjske stavbe in dva dvojčka v južnem delu ter kaskadno oblikovana večstanovanjska stavba (terasni blok) s podzemno garažo na severnem delu.«

### 5. člen

V 6. členu odloka (vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov) se črta tretja alineja in nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»(3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

Stanovanjske stavbe:

- enostanovanjske stavbe
- dvostanovanjske stavbe,
- večstanovanjske stavbe.

Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:

- objekti prometne infrastrukture,
- cevovodi, komunikacijska omrežja, elektroenergetski vodi.
- garažna stavba, nadstrešnica, kolesarnica, bazen, ograja, podporni ali oporni zid.«

### 6. člen

7. člen odloka (pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj), se črta celotno besedilo in nadomesti z novim 7.a členom, ki se glasi:

» (1) Lega stavb je v grafičnem delu določena z gradbeno mejo (GM), ki predstavlja največje možno območje pozidave in je načrtovani objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele.

**(2) Območje 1** je locirano na zahodnem delu območja OPPN. Na severnem delu območja 1 se načrtuje gradnja večstanovanjske kaskadne stavbe s podzemno garažo, na južnem delu se načrtujeta dva dvojčka in tri enostanovanjske stavbe.

Ob dovozni cesti A, na zahodu, se načrtujeta dva dvojčka (oznaka objekta 1-4):

- streha objekta je ravna ali dvokapna, ravna streha se lahko izvede kot zelena streha ali pohodna streha;
- največja etažnost stavbe: K+P+1, pri čemer je pritličje lahko do največ 1,40 m nad nivojem dokončno urejenega terena ob stavbi;
- parcele dvojčkov je možno združevati, v kolikor se pojavi želja po večji parceli in enostanovanjski stavbi, enostanovanjsko stavbo je možno graditi znotraj prikazane gradbene meje;

- gradbena meja je razvidna v grafičnem delu in predstavlja največje možno območje pozidave;
- parkiranje je na lastniški parceli, kjer je možna tudi postavitve nadstrešnice, dimenzij do največ 7,00 x 6,50 m.

Južno od dovozne ceste A, se načrtujejo tri enostanovanjske stavbe (oznaka objekta 5-7):

- streha objekta je ravna ali dvokapna, ravna streha se lahko izvede kot zelena streha ali pohodna;
- največja etažnost stavbe: K+P+M ali K+P+1, pri čemer je pritličje lahko do največ 1,40 m nad nivojem dokončno urejenega terena ob stavbi;
- gradbena meja je razvidna v grafičnem delu, predstavlja največje možno območje pozidave;
- parkiranje je na lastniški parceli, kjer je v skladu z grafičnimi prikazi možna postavitve nadstrešnice ali garaže, v dimenzijah do največ 6,00 x 6,00 m.

(3) Zemljiški parceli št. 867/2 in 869/2, obe k.o. 658 - Koroška vrata, se priključujeta kot gradbena parcela k obstoječemu stanovanjskem objektu na parceli 868/1, k.o. 658 - Koroška vrata, ki leži izven območja OPPN. Na parcelah je dopustna postavitve prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi, pod pogoji kot jih določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25).

(4) Severni del je namenjen večstanovanjski stavbi, ki se glede na konfiguracijo terena dviguje proti severu in je oblikovana kaskadno:

- največja etažnost stavbe je K+P+2+T, pri čemer je kletna etaža v celoti vkopana. Dopustna je gradnja nižje etažnosti;
- gradbena meja je razvidna v grafičnem delu, predstavlja največje možno območje pozidave;
- pritlična etaža (P) je načrtovana kot polna etaža, višje etaže se morajo odmikati od grajenega južnega roba v notranjost;
- vzhodna in zahodna fasada naj upoštevata oblikovanje južne fasade;
- kaskadni, terasni zamik v vsaki etaži mora biti globine najmanj 3,0 m;
- zamik iz prejšnje alineje je lahko v posamični etaži tudi drugačen (večji, manjši ali ga sploh ni). Skupna dolžine tega dopustnega odstopanja ne sme presegati 30 % dolžine južne fasade objekta in ne sme biti sklenjena oziroma enovito linijska temveč mora biti deljena na najmanj 4 dele, ki se tudi v vertikali ne smejo prekrivati skozi etaže;
- streha stavbe mora biti ravna, zelena streha;
- parkiranje za stanovalce je treba zagotoviti v skupni podzemni garaži v kletni etaži objekta,
- fasada stavb je toplotno izolativna;
- znotraj stavbe je treba zagotoviti prostor za kolesarnico.

(5) **Območje 2** je locirano na vzhodnem delu in je namenjeno gradnji dveh večstanovanjskih vila blokov:

- streha objekta mora biti ravna, zelena streha;
- največja etažnost objekta: K+P+2+T ob standardni višini etaže max. 3,5 m in pri čemer je kletna etaža v celoti vkopana. Preseganje višine je dovoljeno za namestitve klimatskih naprav in podobnih naprav;
- gradbena meja je razvidna v grafičnem delu, predstavlja največje možno območje pozidave;
- fasada objekta je toplotno izolativna, v svetlih pastelnih barvah z uporabo naravnih materialov;
- parkiranje se zagotavlja v skupni podzemni garaži v kletni etaži stavbe;
- na gradbeni parceli večstanovanjske stavbe na območju 2 je treba zagotoviti kolesarnico. Kolesarnica mora biti kvalitetna in trajna ter mora imeti zagotovljen neoviran dostop s kolesi. Stojala za kolesa morajo imeti stabilno oporo za kolesa in možnost varnega zaklepanja okvirja kolesa. Kolesarnice in stojala za kolesa ne smejo ovirati peš prometa, kolesarskega prometa, vhodov, dovozov, dostopov, intervencije, rabe urbane opreme, ne smejo predstavljati ovire za funkcionalno ovirane osebe.

(6) Območje se prometno navezuje na Koroško cesto, natančnejši dostop z vhodi do posameznih stavb se določi v projektni dokumentaciji.«

## 7. člen

V 8. členu odloka (zunanja ureditev) se briše besedilo druge alineje in nadomesti z besedilom, ki glasi:

»(2) Za zasaditev zelenih površin mora biti izbor drevesnih in grmovnih vrst premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikrolokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Ograje in podporni zidovi ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. S soglasjem lastnikov se lahko postavijo na mejo.«

Na koncu 8. člena se dodajo nove alineje z besedilom, ki glasi:

»(4) Na območju podzemne garaže se naj zagotovi dovolj debelo plast zemljine, da bo omogočena ozelenitev.

(5) Zagotoviti je potrebno ustrezno zasaditev posameznih dreves ali skupin dreves ter drugih rastlin, s ciljem da bodo drevesa srednje do dolgoročno zagotovila čim večjo pokritost odprtih površin s krošnjami odraslih dreves, druge rastline pa doprinesle druge kvalitete in funkcije v prostor.

(6) Vsa zemeljska dela in pogoji temeljenja za posamezno vrsto stavb se izvajajo v skladu z izdelanim geološkim poročilom.

(7) Za vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba na gradbeni parceli stavbe zagotoviti najmanj 15,00 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega je treba najmanj polovico urediti kot otroško igrišče.«

## 8. člen

V 9. členu odloka (prometno urejanje) se črta 4. točka in se nadomesti z novo 4.točko, ki se glasi:

»(4) Parkiranje je zagotovljeno na gradbenih parcelah posameznih predvidenih stavb. Za enostanovanjske stavbe (stavbe 5-7) se predvidi parkiranje na pripadajoči gradbeni parceli po normativu 2 PM/stanovanjsko enoto, v garaži ali pod nadstrešnico, kot je razvidno iz grafičnega dela OPPN.

Za dvojčke (stavbe 1-4) se predvidi parkiranje na pripadajoči gradbeni parceli po normativu 2PM/stanovanjsko enoto + 10 % za obiskovalce. Parkirišče je dopustno nadkriti z nadstrešnico.

Parkiranje za večstanovanjsko stavbo v severnem delu območja 1 je načrtovano v kletni etaži - podzemni garaži. V območje podzemne garaže se umešča parkirna mesta za potrebe stanovalcev po normativu 1,5 PM/stanovanjsko enoto, dodatno se vsaj 10 % parkirnih mest za obiskovalce umešča na zunanji nivo ob cesto A.

Parkiranje za večstanovanjsko stavbo - vila blok v območju 2 se načrtuje v podzemni garaži po normativu 1,5 PM/ stanovanjsko enoto in dodatno 10 % parkirnih mest za obiskovalce, ki so predvidena delno na zunanjem nivoju, delno v kletni etaži. Parkirna mesta za obiskovalce, ki so umeščena v kletno etažo morajo biti javno dostopna. Za zunanja parkirna mesta se izvede hišni priključek, ki služi tudi kot interventni dostop. Priključek se izvede v skladu s pogoji upravljavca. Ob Koroški cesti se dogradi pločnik po celotni dolžini predvidne zazidave. Ureditev pločnika je izven območja OPPN.

V grafičnem delu odloka je na listu 4.4 prikazana gradbena meja podzemne garaže, ki določa največji dopustni gabarit kletne etaže. Znotraj gradbene meje se lahko umešča podzemno garažo, katere natančni tloris, velikost in obliko se predvidi v projektni dokumentaciji ob natančnem številu stanovanjskih enot.

Dovozi, uvozi in izvozi v in iz podzemne garaže ter njihovo število, se natančneje določijo v projektni dokumentaciji.

Podzemni garaži morata biti v celoti vkopani.

Vsa odprta parkirišča in ostale odprte parkirne površine z več kot 4 PM je treba ozeleniti. Na odprtih parkiriščih in ostalih odprtih parkirnih površinah je treba zagotoviti vsaj 1 drevo na 4 PM, da se zagotovi pokritost s krošnjami odraslih dreves vsaj 20,00 m.«

Črta se 6. točka 9.člena in se nadomesti z novo 6.točko, ki se glasi:

»(6) Od dovozne ceste A, preko Bezenškove ulice, se predvidi peš dostop, pešpot javnega značaja, do nabrežja reke Drave. Prav tako se peš dostop javnega značaja načrtuje na zahodnem delu, na koncu ceste A, kjer je možen dostop do nabrežja reke Drave.«

Za 8. točko se dodata novi 9. in 10. točka, ki se glasita:

»(9) Natančna niveleta dovozne ceste se določi v projektni dokumentaciji.

(10) Cesta A s pripadajočimi zunanjimi parkirnimi mesti se prenese v javno dobro.«

### **9. člen**

V 12. členu odloka (odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod) se briše besedilo pete alineje in nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»(5) Padavinske vode iz parkirišč, utrjenih površin in streh se odvaja preko peskolovov in lovilcev olj v lokalne zadrževalnike in ponikovalnice, ki se locirajo izven vplivnega območja objektov. Padavinske vode iz ceste A in parkirišč ob cesti A se preko koalescentnega lovilca olj ustrezne kapacitete, ki ustreza standardu SIS EN 858-2, odvajajo v reko Dravo.«

### **10. člen**

V 13. členu odloka (elektroenergetsko omrežje) se briše besedilo prve alineje in nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»(1) Na obravnavanem območju predvidene gradnje se ne nahajajo elektroenergetski vodi v lasti Elektra Maribor d.d. Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami (Elektra Maribor, št. proj.105/25-MO, september 2025) in pogoji upravljavca. Za napajanje predvidenih objektov na območju OPPN bo potrebno zgraditi nizkonapetostni 0,4 kV razvod iz TP 20(10)/0,4 kV KOROŠKA CESTA FLORINA.«

### **11. člen**

Na koncu besedila 16. člena odloka (ogrevanje) se doda besedilo, ki se glasi:

»Pri izbiri Sistema ogrevanja in pripravi tople vode se daje prednost napravam na obnovljive vire. Ogrevanje objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo (toplotno črpalko zemlja-voda), kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, na VVO II ni dovoljeno.«

### **12. člen**

V 19. členu odloka (zaščita pred onesnaževanjem podtalnice) se v 1. točki črta besedilo četrte alineje in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»- Padavinske vode iz parkirišč, utrjenih površin in streh se odvaja preko peskolovov in lovilcev olj v lokalne zadrževalnike in ponikovalnice, ki se locirajo izven vplivnega območja objektov. Padavinske vode iz ceste A in parkirišč ob cesti A se preko koalescentnega lovilca olj ustrezne kapacitete, ki ustreza standardu SIS EN 858-2, odvajajo v reko Dravo.«

Črta se besedilo 2. točke in nadomesti z novo 2. točko, ki se glasi:

»(2) Seznam omilitvenih ukrepov:

- ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa vsaj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode, pri čemer je potrebno upoštevati izračunan dvig gladine podzemne vode zaradi samega ponikanja;
- ponikanje padavinskih voda ni dopustno brez predhodno izvedenih ustreznih hidrogeoloških preiskav o legi lapornate podlage, gladini, kakovosti podzemne vode in ponikovalni sposobnosti prodnega zasipa;
- sistem odvodnjavanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti redno vzdrževan in vsaj enkrat letno pregledan s strani pooblaščenih oseb za tehnični pregled tovrstnih sistemov. Upravljavec lovilca olj mora ob okvari lovilca ali ob stanju v usedalnikih teh naprav, ki lahko povzroči čezmerno onesnaženost padavinske odpadne vode na iztoku, sam takoj začeti z izvajanjem ukrepov za odpravo okvare in zmanjšanje čezmernega onesnaževanja. Upravljavec mora inšpektorju, pristojnemu za varstvo okolja, prijaviti vsak izpad lovilca olj, ki povzroči čezmerno onesnaženost padavinske odpadne vode na iztoku. Upravljavec mora zagotavljati meritve onesnaženosti padavinske odpadne vode iz lovilcev olj na iztoku v obsegu,



- kot velja za odvajanje očiščenih meteoritnih voda iz javnih cest v Prilogi 2 in 3 k Uredbi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (UL RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2);
- Podzemne garaže, kot tudi prostori in mesta, kjer prihaja do uporabe, pretakanja ali hrambe okolju nevarnih snovi, njihove embalaže in ostankov, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov, morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem - lovilna skleda, brez talnih odtokov in povezave s kanalizacijskim sistemom, neprepustna za vodo in dovolj velika, da zajame vso morebitno razlito ali razsuto količino nevarnih snovi oziroma tekočin. Tla v tovrstnih prostorih in mestih morajo biti odporna na delovanje snovi, ki se tam nahajajo, ter na mehanske poškodbe;
  - Uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo, ni dovoljena. Pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.«

### **13. člen**

V 20. členu odloka (odpadki) se črta besedilo 2. točke in nadomesti z novo 2. točko, ki se glasi:  
»(2) Investitor je dolžan na svojem zemljišču na svoje stroške urediti ustrezno dimenzionirano zbirno mesto za zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov, zaželen je vgradni podzemni sistem za odpadke. Ureditev prevzemnega mesta mora zadostiti določilom veljavnega občinskega Odloka o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor. Za zbiranje in prevzem odpadkov se določi zbirno in prevzemno mesto v projektni dokumentaciji.«

Za 2. točko 20. člena se doda nova 3. točka, ki se glasi:

»(3) Pred samim odprtjem objekta se povzročitelj komunalnih odpadkov in izvajalec javne službe zbiranja in odvoza odpadkov (Javno podjetje Snaga, d.o.o., Maribor) natančno dogovorita o vrsti in količini potrebnih posod za zbiranje odpadkov.«

### **14. člen**

V 23. členu (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami) se na začetki 5. točke doda stavek, ki se, ki se glasi:

»(5) Pred začetkom projektiranja je treba izdelati geomehansko študijo, ki bo določila zahteve glede temeljenja posameznega objekta. Temeljenje objektov se izvede v skladu z geotehničnim mnenjem. Pri gradnji je potreben stalen nadzor geomehanika.«

### **15. člen**

V 24. členu odloka (varstvo pred požarom) se črta besedilo 2. in 3. točke in nadomesti z 2. in 3. točko, ki se glasita:

»(2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da:

- je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

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



## 16. člen

Črta se besedilo 26. člena (odstopanja novogradenj) in nadomesti z novim 26.a členom, ki se glasi:

### »26. člen

#### (odstopanje novogradnje)

Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...) in dostopov na streho. Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.«

## 17. člen

V 28. členu odloka (obveznosti investitorjev) se na začetku besedila doda nova 1. točka ki se glasi:  
»(1) Pred začetkom projektiranja oziroma najkasneje do pridobitve gradbenega dovoljenja naročiti geomehansko poročilo za celotno območje, ki bo določilo načine temeljenja za posamezne objekte predvidene na območju OPPN.«

Prejšnji 1. in 2. točka 28.člena postaneta 2. in 3. točka. V 3. točki (prej 2.točka) se črta besedna zveza »na lastne stroške«.

Na koncu 28. člena se dodajo nove 4., 5. in 6. točka, ki se glasijo:

»(4) Investitor je dolžan zgraditi manjkajoči odsek pločnika ob Koroški cesti, ob območju OPPN, načrtovani zazidavi.

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

(6) Pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za stavbe načrtovane s tem OPPN je izvedba vsaj ene pešpoti do nabrežja reke Drave oziroma predvidene Dravske promenade. Pešpot, ki bo pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za stavbe načrtovane na območju OPPN se določi v dogovoru/pogodbi iz tretjega odstavka tega člena.«

## KONČNA DOLOČBA

## 18. člen

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

Številka: 3503-5/2023

Datum, .....







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

dat: OPPN / SD OPPN Bezenškova / gradivo za 2.obr.MS  
Številka: 3503 – 5/2023-49 0301 04  
Maribor, 2. december 2025

**O B R A Z L O Ž I T E V**

**ODLOKA**  
**o spremembah in dopolnitvah odloka o**  
**OPPNa del območja Rotovž 5S**  
**(stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici)**

~ predlog ~

**1. PODLAGA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Območje centralnega dela mesta se plansko ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega in dolgoročnega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 2/01 in spr.). Obravnavano območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 6/18).

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US in 75/25) - v nadaljevanju ZUreP-3 in vsi ostali relevantni zakoni in podzakonski predpisi.

**2. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v mestni občini Maribor je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici), ki je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku (Medobčinski uradni vestnik št. 18/23), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba Urbis d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec prostorskega akta. Zaradi spremembe vrstnih dvostanovanjskih objektov v večstanovanjski blok je bila potrebna ponovna javna razgrnitev, ki je bila objavljena na spletni strani <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/lavne-razgrnitve/> in je potekala od 4. aprila 2025 do 5. maja 2025, javna obravnava je bila 23. aprila 2025 v sejni sobi Sektorja za urejanje prostora, Grajska ulica 7. V času javne razgrnitve in javne obravnave so k navedenemu dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev podrobnega prostorskega načrta podali pripombe fizične osebe. O pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo, je odloči pripravljavec prostorskega akta po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca in so sestavni del gradiva za obravnavo na mestnem svetu.



### 3. SPREMEBE V ODLOKU SPREJETEM V PRVEM BRANJU NA MESTNEM SVETU

Odlok je v času od prvega na drugo branje doživel nekaj sprememb zaradi upoštevanja pripomb podanih v času javne razgrnitve in mnenj nosilcev urejanja prostora. Glavne spremembe so naslednje.  
[Modro označene dopolnitve so bile naknadno dodane v odloku, ki je bil pripravljen za drugo obravnavo na mestnem svetu v mesecu oktobru, a je bil umaknjen iz dnevnega reda.](#)

Dodan je **novi 5. člen**, ki se glasi:

V 6. členu odloka (vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov) se črta tretja alineja in nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»(3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka: Stanovanjske stavbe:

- enostanovanjske stavbe
- dvostanovanjske stavbe,
- večstanovanjske stavbe.

Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:

- objekti prometne infrastrukture,
- cevovodi, komunikacijska omrežja, elektroenergetski vodi.
- garažna stavba, nadstrešnica, kolesarnica, bazen, ograja, podporni ali oporni zid.«

Prejšnji 5.člen je postal **6.člen**.

Dodan je **novi 7.člen**, ki se glasi:

V 8. členu odloka (zunanja ureditev) se briše besedilo druge alineje in nadomesti z besedilom, ki glasi:

»(2) Za zasaditev zelenih površin mora biti izbor drevesnih in grmovnih vrst premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikrolokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst.

Ograje in podporni zidovi ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. S soglasjem lastnikov se lahko postavijo na mejo.«

Na koncu 8. člena se dodajo nove točke, ki glasijo:

»(4) Na območju podzemne garaže se naj zagotovi dovolj debelo plast zemljine, da bo omogočena ozelenitev.

(8) Zagotoviti je potrebno ustrezno zasaditev posameznih dreves ali skupin dreves ter drugih rastlin, s ciljem da bodo drevesa srednje do dolgoročno zagotovila čim večjo pokritost odprtih površin s krošnjami odraslih dreves, druge rastline pa doprinesle druge kvalitete in funkcije v prostor.

(9) Vsa zemeljska dela in pogoji temeljenja za posamezno vrsto stavb se izvajajo v skladu z izdelanim geološkim poročilom.

(10) Za vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba na gradbeni parceli stavbe zagotoviti najmanj 15,00 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega je treba najmanj polovico urediti kot otroško igrišče.«

Prejšnji 6/1 (v sprejetem odloku sta bila pomotoma navedena dva 6. člena) je postal **8. člen**.

V 9. členu odloka (prometno urejanje) se črta četrta alineja in nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»(4) Parkiranje je zagotovljeno na gradbenih parcelah posameznih predvidenih stavb. Za enostanovanjske stavbe (stavbe 5-7) se predvidi parkiranje na pripadajoči gradbeni parceli po normativu 2 PM/stanovanjsko enoto, v garaži ali pod nadstrešnico, kot je razvidno iz grafičnega dela OPPN.

Za dvojčke (stavbe 1-4) se predvidi parkiranje na pripadajoči gradbeni parceli po normativu 2PM/stanovanjsko enoto + 10 % za obiskovalce. Parkirišče je dopustno nadkriti z nadstrešnico. Parkiranje za večstanovanjsko stavbo v severnem delu območja 1 je načrtovano v kletni etaži - podzemni garaži. V območje podzemne garaže se umešča parkirna mesta za potrebe stanovalcev po normativu 1,5 PM/stanovanjsko enoto, dodatno se vsaj 10 % parkirnih mest za obiskovalce umešča na zunanji nivo ob cesto A.

Parkiranje za večstanovanjsko stavbo - vila blok v območju 2 se načrtuje v podzemni garaži po normativu 1,5 PM/ stanovanjsko enoto in dodatno 10 % parkirnih mest za obiskovalce, ki so predvidena delno na zunanjem nivoju, delno v kletni etaži. Parkirna mesta za obiskovalce, ki so umeščena v kletno etažo morajo biti javno dostopna. [Za zunanja parkirna mesta se izvede hišni priključek, ki služi tudi kot interventni dostop. Priključek se izvede v skladu s pogoji upravljavca. Ob Koroški cesti se dogradi pločnik po celotni dolžini predvidne zazidave. Ureditev pločnika je izven območja OPPN.](#)



V grafičnem delu odloka je na listu 4.4 prikazana gradbena meja podzemne garaže, ki določa največji dopustni gabarit kletne etaže. Znotraj gradbene meje se lahko umešča podzemno garažo, katere natančni tloris, velikost in obliko se predvidi v projektni dokumentaciji ob natančnem številu stanovanjskih enot.

Dovozi, uvozi in izvozi v in iz podzemne garaže ter njihovo število, se natančneje določijo v projektni dokumentaciji.

Podzemni garaži morata biti v celoti vkopani.

Vsa odprta parkirišča in ostale odprte parkirne površine z več kot 4 PM je treba ozeleniti. Na odprtih parkiriščih in ostalih odprtih parkirnih površinah je treba zagotoviti vsaj 1 drevo na 4 PM, da se zagotovi pokritost s krošnjami odraslih dreves vsaj 20,00 m.«

Briše se besedilo šeste alineje in nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»(6) Od dovozne ceste A, preko Bezenškove ulice, se predvidi peš dostop, pešpot javnega značaja, do nabrežja reke Drave. Prav tako se peš dostop javnega značaja načrtuje na zahodnem delu, na koncu ceste A, kjer je možen dostop do nabrežja reke Drave.«

Za osmo alinejo se dodata novi alineji, deveti in deseta, z besedilom, ki glasi:

»(9) Natančna niveleta dovozne ceste se določi v projektni dokumentaciji.

(10) **Cesta A s pripadajočimi zunanjimi parkirnimi mesti se prenese v javno dobro.**«

Prejšnji 6/2 je postal **9. člen.**

Dodan je novi 10. člen, ki se glasi:

V 13.členu odloka (elektroenergetsko omrežje) se briše besedilo prve alineje in nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»(1) Na obravnavanem območju predvidene gradnje se ne nahajajo elektroenergetski vodi v lasti Elektra Maribor d.d. Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami (Elektro Maribor, št. proj.105/25-MO, september 2025) in pogoji upravljavca. Za napajanje predvidenih objektov na območju OPPN bo potrebno zgraditi nizkonapetostni 0,4 kV razvod iz TP 20(10)/0,4 kV KOROŠKA CESTA FLORINA.«

Prejšnji 7. člen je postal **11. člen.**

Prejšnji 8. člen je postal **12. člen.**

V 19. členu odloka (zaščita pred onesnaževanjem podtalnice) se v 1. točki črta besedilo četrte alineje in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»- Padavinske vode iz parkirišč, utrjenih površin in streh se odvaja preko peskolovov in lovilcev olj v lokalne zadrževalnike in ponikovalnice, ki se locirajo izven vplivnega območja objektov. Padavinske vode iz ceste A in parkirišč ob cesti A se preko koalescentnega lovilca olj ustrezne kapacitete, ki ustreza standardu SIS EN 858-2, odvajajo v reko Dravo.«

Črta se besedilo 2. točke in nadomesti z novo 2. točko, ki se glasi:

»(2) Seznam omilitvenih ukrepov:

- ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa vsaj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode, pri čemer je potrebno upoštevati izračunan dvig gladine podzemne vode zaradi samega ponikanja;
- ponikanje padavinskih voda ni dopustno brez predhodno izvedenih ustreznih hidrogeoloških preiskav o legi lapornate podlage, gladini, kakovosti podzemne vode in ponikovalni sposobnosti prodnega zasipa;
- sistem odvodnjavanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti redno vzdrževan in vsaj enkrat letno pregledan s strani pooblaščenega osebe za tehnični pregled tovrstnih sistemov. Upravljavec lovilca olj mora ob okvari lovilca ali ob stanju v usedalnikih teh naprav, ki lahko povzroči čezmerno onesnaženost padavinske odpadne vode na iztoku, sam takoj začeti z izvajanjem ukrepov za odpravo okvare in zmanjšanje čezmernega onesnaževanja. Upravljavec mora inšpektorju, pristojnemu za varstvo okolja, prijaviti vsak izpad lovilca olj, ki povzroči čezmerno onesnaženost padavinske odpadne vode na iztoku. Upravljavec mora



zagotavljati meritve onesnaženosti padavinske odpadne vode iz lovilcev olj na iztoku v obsegu, kot velja za odvajanje očiščenih meteornih voda iz javnih cest v Prilogi 2 in 3 k Uredbi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (UL RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2);

- Podzemne garaže, kot tudi prostori in mesta, kjer prihaja do uporabe, pretakanja ali hrambe okolju nevarnih snovi, njihove embalaže in ostankov, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov, morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem - lovilna skleda, brez talnih odtokov in povezave s kanalizacijskim sistemom, neprepustna za vodo in dovolj velika, da zajame vso morebitno razlito ali razsuto količino nevarnih snovi oziroma tekočin. Tla v tovrstnih prostorih in mestih morajo biti odporna na delovanje snovi, ki se tam nahajajo, ter na mehanske poškodbe;
- Uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo, ni dovoljena. Pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.«

Prejšnji 9. člen je postal **13. člen**.

V 20. členu odloka (odpadki) se črta besedilo druge alineje in nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»(2) Investitor je dolžan na svojem zemljišču na svoje stroške urediti ustrezno dimenzionirano zbirno mesto za zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov, **zaželen je vgradni podzemni sistem za odpadke**. Ureditev prevzemnega mesta mora zadostiti določilom veljavnega občinskega Odloka o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor. Za zbiranje in prevzem odpadkov se določi zbirno in prevzemno mesto v projektni dokumentaciji.

(3) Pred samim odprtjem objekta se povzročitelj komunalnih odpadkov in izvajalec javne službe zbiranja in odvoza odpadkov (Javno podjetje Snaga, d.o.o., Maribor) natančno dogovorita o vrsti in količini potrebnih posod za zbiranje odpadkov.«

Dodan je **novi 14. člen**, ki se glasi:

V 23. členu (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami) se na začetki 5. točke doda stavek, ki se glasi: »(5) Pred začetkom projektiranja je treba izdelati geomehansko študijo, ki bo določila zahteve glede temeljenja posameznega objekta. Temeljenje objektov se izvede v skladu z geotehničnim mnenjem. Pri gradnji je potreben stalen nadzor geomehanika.«

Prejšnji 10. člen je postal **15. člen**.

Prejšnji 11. člen je postal **16. člen**.

Dodan je **novi 17.člen**.

V 28. členu odloka (obveznosti investitorjev) se na začetku besedila doda nova 1. točka ki se glasi:

»(1) Pred začetkom projektiranja oziroma najkasneje do pridobitve gradbenega dovoljenja naročiti geomehansko poročilo za celotno območje, ki bo določilo načine temeljenja za posamezne objekte predvidene na območju OPPN.«

Prejšnji 1. in 2. točka 28.člena postaneta 2. in 3. točka. V 3. točki (prej 2.točka) se črta besedna zveza »na lastne stroške«.

Na koncu 28. člena se dodajo nove 4., 5. in 6. točka, ki se glasijo:

»(4) **Investitor je dolžan zgraditi manjkajoči odsek pločnika ob Koroški cesti, ob območju OPPN, načrtovani zazidavi.**

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

(6) Pogoji za pridobitev uporabnega dovoljenja za stavbe načrtovane s tem OPPN je izvedba vsaj ene pešpoti do nabrežja reke Drave oziroma predvidene Dravske promenade. Pešpot, ki bo pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za stavbe načrtovane na območju OPPN se določi v dogovoru/pogodbi iz tretjega odstavka tega člena.«

Prejšnji 12. člen (končna določba) je postal **18. člen**.



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

#### **4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA**

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor.

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

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

# UREDITVENA SITUACIJA



## LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN
- OBSTOJEČA BEZENŠKOVA ULICA

### FREDVIDENO:

- PROMETNE POVRŠINE - DOVOZNA CESTA
  - PARKIRNE POVRŠINE
  - PLOČNIK
  - GM - VILA BLOK, VEČSTANOVAJSKA STAVBA
  - GM - VEČSTANOVAJSKA STAVBA
  - GM - ENOSTANOVAJSKA STAVBA, DVOJČEK
  - NADSTREŠNICA ALI GARAŽA
  - TLAKOVANE POVRŠINE, PEŠ POVRŠINE, ODSTAVNA MESTA ZA AVTOMOBILE
  - ZELENE POVRŠINE, DREVEŠA
  - MAKSIMALNA ETAŽNOST STAVB
  - SMERI DOSTOPOV DO STAVB
  - SMERI DOVOZOV
  - OZNAKA STAVB
  - PARCELNE MEJE
  - OZNAKA PREREZA
- 
- OTROŠKO IGRIŠČE
  - REKA DRAVA
  - ZELENE POVEZOVALNE POVRŠINE
  - DEL GRADBENE PARCELE
  - OBJEKTA NA PARCELI 868/1
  - PODZEMNI PREVZEMNI ALI ZBIRNI PROSTOR ZA ODPADKE



Na podlagi 108. člena Poslovnika mestnega sveta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 11/2011 in 12/2011-popr.) je Mestni svet Mestne občine Maribor na.....seji dne.....potrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v Mestni občini Maribor, ki obsega:

– Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 6/18 z dne 17.3.2018) in

– Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. .... z dne .....)

## O D L O K

### o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici)

(neuradno prečiščeno besedilo št.1 – dopolnitve so označene z modro barvo)

#### I. UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja Rotovž 5S in RT 12 KIS - stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2017-OPPN-016 in s katerim se načrtuje gradnja stanovanjskih objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.

##### 1. a člen (predmet odloka SD OPPN)

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v Mestni občini Maribor, ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2023/SDOPPN-010 – v nadaljevanju SD OPPN, s katerim se načrtuje sprememba ureditve na delu območja OPPN, kjer se načrtuje tri enostanovanjske stavbe, dva dvojčka, terasasti blok in dva vila bloka, posledično se spremeni ureditev in načrt parcelacije. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 3605.

##### 2. člen (vsebina in sestavni del OPPN)

#### A. ODLOK

#### B. GRAFIČNI DEL:

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana	M - 1 : 5000
2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M - 1 : 1000
3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev	M - 1 : 2500
3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture	M - 1 : 5000
4.1 Ureditvena situacija s shematskimi prerezi	M - 1 : 1000
4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji	M - 1 : 1000
4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	M - 1 : 1000
4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječe prometno ureditev	M - 1 : 1000
5.1 Načrt parcelacije	M - 1 : 1000

#### C. PRILOGE:

1. Izvleček iz prostorskih aktov občine
2. Prikaz stanja prostora za obravnavano območje



3. Seznam nosilcev urejanja prostora, smernice in mnenja
4. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
5. Povzetek za javnost

2.a člen  
(vsebina in sestavni del SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN obsegajo odlok, grafični del in priloge sprememb in dopolnitev OPPN.

**Grafični del:**

**1. Prikaz namenske rabe prostora**

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela veljavnega OPPN – Ureditvena situacija s shematskimi prerezi M – 1: 1000

**2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel**

2.1 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

**3. Prikaz območja SD OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru**

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

**4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru**

4.1 Ureditvena situacija s shematskimi prerezi M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000

4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev M - 1 : 1000

**5. Prikaz območja SD OPPN z načrtom parcel**

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

**Priloge:**

1. PRIKAZ OBMOČJA IN OPIS
2. VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKT
3. RAZLOGI IN PREDMET ZA IZDELAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN
4. MNENJE O USTREZNOSTI VPLIVOV PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA NA OKOLJE
5. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
7. SKLEP
8. POVZETEK ZA JAVNOST.«

## II. OBMOČJE OPPN

3. člen  
(opis območja)

Območje obdelave OPPN zajema parcele ali dele parcel št.: 866/12, 866/1, 871/1, 871/2, 866/9, 866/5, 866/4, 866/7, 866/6, 866/3, 869/4, 869/7, 869/1, 869/2, 867/2 in 867/1, vse k.o. Koroška vrata. Območje obdelave meri 16 144 m<sup>2</sup>.

3.a člen  
(območje SD OPPN)

Območje obdelave SD OPPN zajema parcele ali dele parcel št. 866/3, 866/4, 866/5, 866/6, 866/7, 866/9, 866/12, 867/1, 867/2, 869/2, 869/4, 869/6, 869/7, 869/10, 869/15, 869/16, 871/3, 871/4, 871/5, 871/6, 871/7 in 871/8, vse k.o. 658-Koroška vrata. Velikost območja obdelave je 16 133 m<sup>2</sup>.

4. člen  
(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
- (2) Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanjsko gradnjo, zelene površine.

## III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen  
(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Na območju OPPN je predvidena individualna in večstanovanjska gradnja.

~~(2) V območju 1 so načrtovane enostanovanjske vrstne stavbe in dvostanovanjske vrstne stavbe s podzemno garažo.~~

(2) V območju 1 so načrtovane tri enostanovanjske stavbe in dva dvojčka v južnem delu ter kaskadno oblikovana večstanovanjska stavba (terasni blok) s podzemno garažo na severnem delu.

(3) V območju 2 sta načrtovana dva vila bloka s skupno podzemno garažo.

#### 6. člen

(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

(1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim za oskrbo lokalnega prebivalstva.

(2) Vrste **dopustnih gradenj** oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
- tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.

~~(3) Vrste **dopustnih objektov**, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:~~

~~— Stanovanjske stavbe:~~

~~— enostanovanjske stavbe~~

~~— dvostanovanjske stavbe,~~

~~— večstanovanjske stavbe.~~

~~— Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:~~

~~— garaže in pokrita parkirišča, kolesarnice,~~

~~— objekti prometne infrastrukture,~~

~~— cevovodi, komunikacijska omrežja, elektroenergetski vodi.~~

~~— Enostavni objekti:~~

~~— majhna stavba (nadstrešnica, zimski vrt, lopa, uta, senčnica, letna kuhinja, vetrolov...),~~

~~— pomožni objekti v javni rabi~~

~~— ograja do višine 1,6 m~~

~~— podporni zid,~~

~~— priključek na objekte GJL in daljinskega ogrevanja.~~

(3) Vrste **dopustnih objektov**, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- Stanovanjske stavbe:

- enostanovanjske stavbe

- dvostanovanjske stavbe,

- večstanovanjske stavbe.

- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:

- objekti prometne infrastrukture,

- cevovodi, komunikacijska omrežja, elektroenergetski vodi.

- garažna stavba, nadstrešnica, kolesarnica, bazen, ograja, podporni ali oporni zid.

#### 7. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

~~(1) Lega stavbe je določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo. Dimenzija in umestitev objekta v prostor ter velikost in zmogljivost objekta – tlorisni in višinski gabariti – so razvidni iz grafične priloge list 4.2 – Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji. Predvidi se energetske učinkovite stavbe.~~

~~(2) Območje 1 je locirano na zahednem delu in je namenjeno gradnji vrstnih stanovanjskih stavb.~~

**Južni del** je namenjen vrstnim enostanovanjskim stavbam in sestoji iz dveh nizov;

— streha objekta je ravna ali dvokapna – v primeru dvokapni ce mora biti sleme vzporedno s plastnicami, ravna streha se lahko izvede kot zelena streha ali pohodna,

— maksimalna etažnost objekta: P+1 ob višini etaže max.3,5m,

— maksimalna velikost levega niza je 12x48 m in desnega niza 12x32 m s toleranco + 1,0 m (objekti so



lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij),

— fasada objekta je toplotno izolativna,

— parkiranje je pred objekti (možnost nadstrešnice), za obiskovalce pa na skupnem parkirišču ob dovozni cesti,

— oblikovanje vseh stavb mora biti enotno (oblika strehe, obdelava fasad, nadstrešnice). Severni del je namenjen vrstnim dvostanovanjskim hišam, ki se glede na konfiguracijo terena oblikovane kot kaskadne hiše:

— streha objekta je ravna ali v naklonu in se lahko izvede kot zelena streha ali pohodna streha,

— maksimalna etažnost objekta: P+1 (spodnji niz) oz. 2+3 (zgornji niz) ob maksimalni višini etaže 3,5m,

— maksimalna velikost niza je 72 x 25 m s toleranco + 1,0

m (objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij),

— fasada objekta je toplotno izolativna,

— parkiranje je v skupni podzemni garaži.

(3) — Območje 2 je locirano na vzhodnem delu in je namenjeno gradnji dveh večstanovanjskih vila blokov:

— streha objekta je ravna, lahko se izvede kot zelena streha,

— maksimalna etažnost objekta: K+P+2 ob standardni višini etaže max. 3,5m, preseganje višine je dovoljeno za namestitve klimatskih naprav in podobnih naprav,

— maksimalna velikost je 14 x 22 m s toleranco + 1,0 m (objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij),

— fasada objekta je toplotno izolativna, v svetlih pastelnih barvah z uporabo naravnih materialov,

— parkiranje je v skupni podzemni garaži.

(4) — Pogoji za gradnjo enostavnih objektov:

Ograje in podporni zidovi se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Ostali enostavni objekti se lahko postavijo 0,5 m od sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi bližje.

(5) — Območje se prometno navezuje na Koroško cesto, natančnejši dostop z vhodi do posameznih objektov se določi v projektni dokumentaciji.

(1) Lega stavb je v grafičnem delu določena z gradbeno mejo (GM), ki predstavlja največje možno območje pozidave in je načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele.

(2) **Območje 1** je locirano na zahodnem delu območja OPPN. Na severnem delu območja 1 se načrtuje gradnja večstanovanjske kaskadne stavbe s podzemno garažo, na južnem delu se načrtujeta dva dvojčka in tri enostanovanjske stavbe.

Ob dovozni cesti A, na zahodu, se načrtujeta dva dvojčka (oznaka objekta 1-4):

- streha objekta je ravna ali dvokapna, ravna streha se lahko izvede kot zelena streha ali pohodna streha;
- največja etažnost stavbe: K+P+1, pri čemer je pritličje lahko do največ 1,40 m nad nivojem dokončno urejenega terena ob stavbi;
- parcele dvojčkov je možno združevati, v kolikor se pojavi želja po večji parceli in enostanovanjski stavbi, enostanovanjsko stavbo je možno graditi znotraj prikazane gradbene meje;
- gradbena meja je razvidna v grafičnem delu in predstavlja največje možno območje pozidave;
- parkiranje je na lastniški parceli, kjer je možna tudi postavitve nadstrešnice, dimenzij do največ 7,00 x 6,50 m.

Južno od dovozne ceste A, se načrtujejo tri enostanovanjske stavbe (oznaka objekta 5-7):

- streha objekta je ravna ali dvokapna, ravna streha se lahko izvede kot zelena streha ali pohodna;
- največja etažnost stavbe: K+P+M ali K+P+1, pri čemer je pritličje lahko do največ 1,40 m nad nivojem dokončno urejenega terena ob stavbi;
- gradbena meja je razvidna v grafičnem delu, predstavlja največje možno območje pozidave;
- parkiranje je na lastniški parceli, kjer je v skladu z grafičnimi prikazi možna postavitve nadstrešnice ali garaže, v dimenzijah do največ 6,00 x 6,00 m.



(3) Zemljiški parceli št. 867/2 in 869/2, obe k.o. 658 - Koroška vrata, se priključujeta kot gradbena parcela k obstoječemu stanovanjskem objektu na parceli 868/1, k.o. 658 - Koroška vrata, ki leži izven območja OPPN. Na parcelah je dopustna postavitve prizidka k obstoječi stanovanjski stavbi, pod pogoji kot jih določa Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25).

(4) Severni del je namenjen večstanovanjski stavbi, ki se glede na konfiguracijo terena dviguje proti severu in je oblikovana kaskadno:

- največja etažnost stavbe je K+P+2+T, pri čemer je kletna etaža v celoti vkopana. Dopustna je gradnja nižje etažnosti;
- gradbena meja je razvidna v grafičnem delu, predstavlja največje možno območje pozidave;
- pritlična etaža (P) je načrtovana kot polna etaža, višje etaže se morajo odmikati od grajenega južnega roba v notranjost;
- vzhodna in zahodna fasada naj upoštevata oblikovanje južne fasade;
- kaskadni, terasni zamik v vsaki etaži mora biti globine najmanj 3,0 m;
- zamik iz prejšnje alineje je lahko v posamični etaži tudi drugačen (večji, manjši ali ga sploh ni). Skupna dolžine tega dopustnega odstopanja ne sme presegati 30 % dolžine južne fasade objekta in ne sme biti sklenjena oziroma enovito linijska temveč mora biti deljena na najmanj 4 dele, ki se tudi v vertikalni ne smejo prekrivati skozi etaže;
- streha stavbe mora biti ravna, zelena streha;
- parkiranje za stanovalce je treba zagotoviti v skupni podzemni garaži v kletni etaži objekta,
- fasada stavb je toplotno izolativna;
- znotraj stavbe je treba zagotoviti prostor za kolesarnico.

(5) **Območje 2** je locirano na vzhodnem delu in je namenjeno gradnji dveh večstanovanjskih vila blokov:

- streha objekta mora biti ravna, zelena streha;
- največja etažnost objekta: K+P+2+T ob standardni višini etaže max. 3,5 m in pri čemer je kletna etaža v celoti vkopana. Preseganje višine je dovoljeno za namestitvev klimatskih naprav in podobnih naprav;
- gradbena meja je razvidna v grafičnem delu, predstavlja največje možno območje pozidave;
- fasada objekta je toplotno izolativna, v svetlih pastelnih barvah z uporabo naravnih materialov;
- parkiranje se zagotavlja v skupni podzemni garaži v kletni etaži stavbe;
- na gradbeni parceli večstanovanjske stavbe na območju 2 je treba zagotoviti kolesarnico. Kolesarnica mora biti kvalitetna in trajna ter mora imeti zagotovljen neoviran dostop s kolesi. Stojala za kolesa morajo imeti stabilno oporo za kolesa in možnost varnega zaklepanja okvirja kolesa. Kolesarnice in stojala za kolesa ne smejo ovirati peš prometa, kolesarskega prometa, vhodov, dovozov, dostopov, intervencije, rabe urbane opreme, ne smejo predstavljati ovire za funkcionalno ovirane osebe.

(6) Območje se prometno navezuje na Koroško cesto, natančnejši dostop z vhodi do posameznih stavb se določi v projektni dokumentaciji.

#### 8.člen (zunanja ureditev)

(1) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru zemljiških parcel in skupnih površin ob objektih, brežina ob reki Dravi se intenzivno ozeleni kot zelena povezovalna površina.

(2) ~~Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste. Ograje okrog stanovanjskih stavb so transparentne, lahko obsajene z zelenjem in do maksimalne višine 1,6 m. Ograje in podporni zidovi ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. S soglasjem lastnikov se lahko postavi na mejo.~~

(2) Za zasaditev zelenih površin mora biti izbor drevesnih in grmovnih vrst premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikrolokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Ograje in podporni zidovi ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. S soglasjem lastnikov se lahko postavi na mejo.

(3) Natančna ureditev in oprema odprtih površin se predvidi v projektni dokumentaciji. Velikost in oblika gradbene parcele je določena v grafični prilogi – list 5.1 – načrt parcelacije.

(4) Na območju podzemne garaže se naj zagotovi dovolj debelo plast zemljine, da bo omogočena zazelenitev.

- (5) Zagotoviti je treba ustrezno zasaditev posameznih dreves ali skupin dreves ter drugih rastlin, s ciljem da bodo drevesa srednje do dolgoročno zagotovila čim večjo pokritost odprtih površin s krošnjami odraslih dreves, druge rastline pa doprinesle druge kvalitete in funkcije v prostor.
- (6) Vsa zemeljska dela in pogoji temeljenja za posamezno vrsto stavb se izvajajo v skladu z izdelanim geološkim poročilom.
- (7) Za vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba na gradbeni parceli stavbe zagotoviti najmanj 15,00 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega je treba najmanj polovico urediti kot otroško igrišče.

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

##### 9. člen (prometno urejanje)

- (1) Območje je umeščeno ob Koroški cesti in se nanjo prometno navezuje.
- (2) Dostopna cesta A je skupne širine 6,0 m z enostranskim pločnikom širine 1,5 m v asfaltni protiprašni izvedbi z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda. Pločniki so višinsko ločeni od vozišča.
- (3) Projektirani priključki morajo biti ustrezne širine in z zavijalnimi radiji, ki omogočajo uvoz komunalnim in intervencijskim vozilom.
- ~~(4) Parkiranje je zagotovljeno na lastnih zemljiščih znotraj posameznih območij. Za vrstne enostanovanjske hiše se predvidi parkiranje pred objekti oz. ob skupni prometni površini, za dvostanovanjske vrstne hiše in vila bloke pa je parkiranje v podzemnih garažah. Minimalno število parkirnih mest je 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto + 10 % za obiskovalce.~~

(4) Parkiranje je zagotovljeno na gradbenih parcelah posameznih predvidenih stavb. Za enostanovanjske stavbe (stavbe 5-7) se predvidi parkiranje na pripadajoči gradbeni parceli po normativu 2 PM/stanovanjsko enoto, v garaži ali pod nadstrešnico, kot je razvidno iz grafičnega dela OPPN.

Za dvojčke (stavbe 1-4) se predvidi parkiranje na pripadajoči gradbeni parceli po normativu 2PM/stanovanjsko enoto + 10 % za obiskovalce. Parkirišče je dopustno nadkriti z nadstrešnico.

Parkiranje za večstanovanjsko stavbo v severnem delu območja 1 je načrtovano v kletni etaži - podzemni garaži. V območje podzemne garaže se umešča parkirna mesta za potrebe stanovalcev po normativu 1,5 PM/stanovanjsko enoto, dodatno se vsaj 10 % parkirnih mest za obiskovalce umešča na zunanji nivo ob cesto A.

Parkiranje za večstanovanjsko stavbo - vila blok v območju 2 se načrtuje v podzemni garaži po normativu 1,5 PM/ stanovanjsko enoto in dodatno 10 % parkirnih mest za obiskovalce, ki so predvidena delno na zunanjem nivoju, delno v kletni etaži. Parkirna mesta za obiskovalce, ki so umeščena v kletno etažo morajo biti javno dostopna. Za zunanja parkirna mesta se izvede hišni priključek, ki služi tudi kot interventni dostop. Priključek se izvede v skladu s pogoji upravljavca. Ob Koroški cesti se dogradi pločnik po celotni dolžini predvidne zazidave. Ureditev pločnika je izven območja OPPN.

V grafičnem delu odloka je na listu 4.4 prikazana gradbena meja podzemne garaže, ki določa največji dopustni gabarit kletne etaže. Znotraj gradbene meje se lahko umešča podzemno garažo, katere natančni tloris, velikost in obliko se predvidi v projektni dokumentaciji ob natančnem številu stanovanjskih enot.

Dovozi, uvozi in izvozi v in iz podzemne garaže ter njihovo število, se natančneje določijo v projektni dokumentaciji.

Podzemni garaži morata biti v celoti vkopani.

Vsa odprta parkirišča in ostale odprte parkirne površine z več kot 4 PM je treba ozeleniti. Na odprtih parkiriščih in ostalih odprtih parkirnih površinah je treba zagotoviti vsaj 1 drevo na 4 PM, da se zagotovi pokritost s krošnjami odraslih dreves vsaj 20,00 m<sup>2</sup>.

(5) Kolesarji se vodijo po vozišču skupaj z ostalim motornim prometom. Peš promet se naveže na obstoječi pločnik ob Koroški cesti.

~~(6) Za peš dostop do severnega dela območja 1 (vhodi v dvostanovanjske vrstne hiše) se predvidi ureditev pešpoti širine 3,5 m, ki se uredi tako, da lahko služi tudi interventnim vozilom. Od dovozne ceste A se predvidi peš dostop do pešpoti ob reki Dravi.~~

(6) Od dovozne ceste A, preko Bezenškove ulice, se predvidi peš dostop, pešpot javnega značaja, do nabrežja reke Drave. Prav tako se peš dostop javnega značaja načrtuje na zahodnem delu, na koncu ceste A, kjer je možen dostop do nabrežja reke Drave.

- (7) Predlog prometne ureditve predvidene zazidave ne posega v obstoječo prometno ureditev Bezenškove ulice in se nanjo ne navezuje. Novo cesto »A« je potrebno urediti pred pričetkom del, dostop po Bezenškovi ulici ni dopusten.
- (8) Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.
- (9) [Natančna niveleta dovozne ceste se določi v projektni dokumentaciji.](#)
- (10) [Cesta A s pripadajočimi zunanjimi parkirnimi mesti se prenese v javno dobro.](#)

#### 10. člen (splošni pogoji za komunalno urejanje)

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

#### 11. člen (vodovod)

- (1) Predvidena zazidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje na Koroški cesti in Bezenškovi ulici.
- (2) Zgraditi je potrebno navezovalno krožno vodovodno omrežje ustreznega profila v dovozni cesti A, z navezavo na vodovod na Bezenškovi ulici in Koroški cesti.
- (3) Posamezni objekti oziroma zazidalna območja se priključijo na novo omrežje v skladu s pogoji upravljavca.

#### 12. člen (odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)

- (1) Obravnavano območje se nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO II. Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati vse ukrepe in določbe uredbe ter izvesti vse ukrepe za varovanje vodnega režima v skladu z izdelano analizo tveganja.
- (2) Preko območja poteka obstoječa kanalizacija-tlačni vod, od obstoječe prečrpalne postaje do kanalizacijskega kolektorja v Koroški cesti. Obstoječi vod je potrebno ustrezno zaščititi, po potrebi prestaviti oziroma uskladiti niveletni potek s predvideno zazidavo v skladu s pogoji upravljavca.
- (3) Za odvod vseh odpadnih vod iz območja se predvidi izgradnja vodotesnega, ločenega kanalizacijskega sistema v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja odvajanje in čiščenje padavinskih in komunalnih odpadnih voda.
- (4) Za odvod komunalnih odpadnih vod se zgradi gravitacijski kanal, ki poteka v dovozni cesti A. Na koncu kanala se v skladu s pogoji upravljavca zgradi črpališče, ki bo preko tlačnega voda prečrpavalo odpadne vode v obstoječo kanalizacijo v Koroški cesti. Črpališče se locira izven ceste, v zelenici. Izvede se tipsko predfabricirano črpališče.
- ~~(5) Padavinske vode iz dovoznih cest, parkirišč, utrjenih površin in padavinske vode iz streh, se zbirajo in odvajajo z ločeno kanalizacijo. Priključki se izvedejo preko požiralnikov in peskolovov. Pred izpustom v reko Dravo, se vode očistijo v koalescentnem lovilcu olja, ustrezne kapacitete, ki ustreza standardu SIS EN 858-2.~~
- (5) [Padavinske vode iz parkirišč, utrjenih površin in streh se odvajajo preko peskolovov in lovilcev olj v lokalne zadrževalnike in ponikovalnice, ki se locirajo izven vplivnega območja objektov. Padavinske vode iz ceste A in parkirišč ob cesti A se preko koalescentnega lovilca olj ustrezne kapacitete, ki ustreza standardu SIS EN 858-2, odvajajo v reko Dravo.](#)
- (6) Izpust v Dravo se izvede z izpustno glavo, tako da se brežine zavarujejo z lomljencem, izpustna glava se izvede v naklonu brežine, na izpustno cev se montira povratna loputa.
- (7) Površine podzemnih garaž se odvodnjava s prečnim in vzdolžnim naklonom. Odpadne vode se zbirajo preko sistema požiralnikov in lovilca olj v meteorno kanalizacijo.

#### 13. člen



#### (elektroenergetsko omrežje)

~~(1) Za napajanje predvidenih objektov je potrebno zgraditi nov nizkonapetostni razvod od TP Koroška cesta Florina. Nizkonapetostni razvod se predvidi ob zahodni strani Koroške ceste oziroma v sodelovanju z upravljavcem.~~

(1) Na obravnavanem območju predvidene gradnje se ne nahajajo elektroenergetski vodi v lasti Elektra Maribor d.d. Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami (Elektra Maribor, šte. proj.105/25-MO, september 2025) in pogoji upravljavca. Za napajanje predvidenih objektov na območju OPPN bo potrebno zgraditi nizkonapetostni 0,4 kV razvod iz TP 20(10)/0,4 kV KOROŠKA CESTA FLORINA.

(2) Priključki do posameznih objektov oziroma sklopov objektov se izvedejo v skladu s pogoji upravljavca in izdelano projektno dokumentacijo.

(3) Ob dovozni cesti A se predvidi ureditev javne razsvetljave, skladno z zahtevami Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja in tipizacijo javne razsvetljave na območju MO Maribor.

#### 14. člen (TK omrežje)

Predvidena zazidava se priključi na obstoječe omrežje v Koroški cesti in Bezenškovi ulici. Pri izgradnji ceste A se predvidi položitev ustrezne cevne kanalizacije in priključkov do posameznih objektov.

#### 15. člen (plin)

Na območju je zgrajeno plinovodno omrežje. Do individualnih objektov se zgradi ustrezen distribucijski plinovod in hišni priključki z navezavo na obstoječi plinovod v Bezenškovi ulici pod pogoji upravljavca.

#### 16. člen (ogrevanje)

Za večstanovanjske in poslovne objekte se predvidi ogrevanje preko sistema daljinskega ogrevanja Mestne občine Maribor, za individualne objekte pa je možna izvedba ogrevanja preko sistema daljinskega ogrevanja Mestne občine Maribor, omrežja zemeljskega plina ali ostalih načinov ogrevanja v skladu z veljavno zakonodajo.

Pri izbiri Sistema ogrevanja in pripravi tople vode se daje prednost napravam na obnovljive vire.

Ogrevanje objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo (toplotno črpalko zemlja-voda), kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, na VVO II ni dovoljeno.

### V. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

#### 17.člen (varstvo pred hrupom)

Skladno z veljavno zakonodajo se obravnavano območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.

#### 18.člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.
- (2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.
- (3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Med gradnjo je potrebno:
  - 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;
  - protiprašna zaščita vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.
- (4) Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklima in bilance zelenih površin.

19. člen  
(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

- (1) Območje OPPN leži v vodovarstvenem območju z oznako VVO 2 zavarovanega vodovarstvenega območja. (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja. V skladu z določili citirane uredbe je za predmetni poseg izdelana revidirana Analiza tveganja. Na podlagi Analize tveganja je potrebno zagotoviti naslednje ukrepe:
- Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati naslednje:
  - Vse odpadne komunalne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter ločeno za odpadne komunalne in padavinske vode.
  - Fekalne odpadne vode se vodijo ločeno, do predvidenega črpališča od koder se prečrpavajo v obstoječ kanalizacijski sistem v Koroški cesti
  - ~~Padavinske vode iz streh, cest in manipulativnih površin se vodijo ločeno preko peskolovov v reko Dravo. Pred izpustom v reko se celoten izpust očisti na standardizira nem koalescentnem lovilcu olj ustreznih kapacitet.~~
  - Padavinske vode iz parkirišč, utrjenih površin in streh se odvajajo preko peskolovov in lovilcev olj v lokalne zadrževalnike in ponikovalnice, ki se locirajo izven vplivnega območja objektov. Padavinske vode iz ceste A in parkirišč ob cesti A se preko koalescentnega lovilca olj ustreznih kapacitete, ki ustreza standardu SIS EN 858-2, odvajajo v reko Dravo.
  - Gradbišče mora biti urejeno in zavarovano v skladu z veljavno zakonodajo. Vsi gradbeni stroji in vozila morajo biti tehnično brezhibna, parkirajo lahko na ustrezno zavarovani in opremljeni lokaciji. Na gradbišču mora biti poskrbljeno za ustrezno zaščito in intervencijo v slučaju izliva nevarnih snovi.
  - Izkopi ne smejo posegati v območje nihanja podtalnice in sicer max. do višine 2.0 m nad najvišjo koto (ocenjeno 256.00)
  - Investitor si mora po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.

(2) Seznam omilitvenih ukrepov:

- ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa vsaj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode, pri čemer je potrebno upoštevati izračunan dvig gladine podzemne vode zaradi samega ponikanja;
- ponikanje padavinskih voda ni dopustno brez predhodno izvedenih ustreznih hidrogeoloških preiskav o legi lapornate podlage, gladini, kakovosti podzemne vode in ponikovalni sposobnosti prodnega zasipa;
- sistem odvodnjavanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti redno vzdrževan in vsaj enkrat letno pregledan s strani pooblaščenega osebe za tehnični pregled tovrstnih sistemov. Upravljalavec lovilca olj mora ob okvari lovilca ali ob stanju v usedalnikih teh naprav, ki lahko povzročijo čezmerno onesnaženost padavinske odpadne vode na iztoku, sam takoj začeti z izvajanjem ukrepov za odpravo okvare in zmanjšanje čezmernega onesnaževanja. Upravljalavec mora inšpektorju, pristojnemu za varstvo okolja, prijaviti vsak izpad lovilca olj, ki povzroči čezmerno onesnaženost padavinske odpadne vode na iztoku. Upravljalavec mora zagotavljati meritve onesnaženosti padavinske odpadne vode iz lovilcev olj na iztoku v obsegu, kot velja za odvajanje očiščenih meteornih voda iz javnih cest v Prilogi 2 in 3 k Uredbi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (UL RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2);
- Podzemne garaže, kot tudi prostori in mesta, kjer prihaja do uporabe, pretakanja ali hrambe okolju nevarnih snovi, njihove embalaže in ostankov, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov, morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem - lovilna skleda, brez talnih odtokov in povezave s kanalizacijskim sistemom, neprepustna za vodo in dovolj velika, da zajame vso morebitno razlito ali razsuto količino nevarnih snovi oziroma tekočin. Tla v tovrstnih prostorih in mestih morajo biti odporna na delovanje snovi, ki se tam nahajajo, ter na mehanske poškodbe;

– Uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo, ni dovoljena. Pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

#### 20. člen (odpadki)

- (1) Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.
- ~~(2) Na območju se predvidijo ekološki otoki za zbiranje odpadkov, katerih lokacije so prikazane v grafičnih prilogah.~~

(2) Investitor je dolžan na svojem zemljišču na svoje stroške urediti ustrezno dimenzionirano zbirno mesto za zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov, zaželen je vgradni podzemnih sistem za odpadke. Ureditev prevzemnega mesta mora zadostiti določilom veljavnega občinskega Odloka o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor. Za zbiranje in prevzem odpadkov se določi zbirno in prevzemno mesto v projektni dokumentaciji.

(3) Pred samim odprtjem objekta se povzročitelj komunalnih odpadkov in izvajalec javne službe zbiranja in odvoza odpadkov (Javno podjetje Snaga, d.o.o., Maribor) natančno dogovorita o vrsti in količini potrebnih posod za zbiranje odpadkov.

#### 21. člen (varstvo naravne dediščine)

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

#### 22. člen (varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih 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/lastnika zemljišča/investitorja/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.

### **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM**

#### 23. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje OPPN, kjer je predvidena zazidava, se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo. Del območja, ki je opredeljeno kot zelene površine je poplavljen pri pretoku reke Drave Q1000. V tem delu niso dopustni gradnje objektov, ograj ali drugih ovir.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju:
  - nadzora tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
  - nadzora nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
  - nadzora nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
  - nadzora nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

- (5) Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja oziroma pred začetkom projektiranja je treba izdelati geomehansko študijo, ki bo določila zahteve glede temeljenja posameznega objekta. Temeljenje objektov se izvede v skladu z geotehničnim mnenjem. Pri gradnji je potreben stalen nadzor geomehanika.

24. člen  
(varstvo pred požarom)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.
- (2) ~~Načrtovane stavbe se uvrščajo med požarno zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta Zasnova požarne varnosti, ki na kratek in pregleden način določa potrebne ukrepe, povezane:~~
- ~~— s širjenjem požara na sosednje objekte,~~
  - ~~— z nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah,~~
  - ~~— z evakuacijskimi potmi in sistemi za javljanje in alarmiranje,~~
  - ~~— z napravami za gašenje in dostopom gasilcev.~~
- (3) ~~Študija oziroma zasnova požarne varnosti sta sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine študije požarne varnosti oziroma zasnove požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta.~~
- (2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da:
- je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
  - je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
  - imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
  - se zagotovi potrebni odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (3) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.
- (4) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravitelj vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (5) Za OPPN bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.
- (6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije

## VII. DOPUSTNA ODSTOPANJA IN OBVEZNOSTI OB IZVAJANJU OPPN

25. člen  
(faznost)

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

26. člen  
(tlorisno odstopanja novogradenj)

~~Tlorisno odstopanje od določene velikosti novogradenj je +1,0 m (objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij).~~

## 26. člen (odstopanje novogradnje)

Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...) in dostopov na streho. Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.

## 27. člen (odstopanja glede infrastrukturnih ureditev)

Na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetskem opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.

## 28. člen (obveznosti investitorjev)

- (1) Pred začetkom projektiranja oziroma najkasneje do pridobitve gradbenega dovoljenja naročiti geomehansko poročilo za celotno območje, ki bo določilo načine temeljenja za posamezne objekte predvidene na območju OPPN.
- (2) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (3) Investitor je dolžan na lastne stroške zgraditi manjkajočo komunalno in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.
- (4) Investitor je dolžan zgraditi manjkajoči odsek pločnika ob Koroški cesti, ob območju OPPN, načrtovani zazidavi.
- (5) Investitor je dolžan z Mestno občino Maribor skleniti dogovor/pogodbo o komunalnem opremljanju območja, kjer se določijo tudi deleži sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture širšega pomena.
- (6) Pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za stavbe načrtovane s tem OPPN je izvedba vsaj ene pešpoti do nabrežja reke Drave oziroma predvidene Dravske promenade. Pešpot, ki bo pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za stavbe načrtovane na območju OPPN se določi v dogovoru/pogodbi iz tretjega odstavka tega člena.

## 29. člen (obveznosti izvajalcev)

- (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 zakolčiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
  - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
  - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do 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.

## VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 30. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 3. člena tega odloka prenehata veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 1/14-UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17(popr) in 1/18) in Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 26/98, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl. In 16/14 (popr.).

### 31. člen (vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – v Sektorju za urejanje prostora, na Mestni četrti Koroška vrata in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

### 32. člen (začetek veljavnosti)

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

Župan dr. Andrej Fištravec  
Številka: 35005 – 17/2017 0301 04  
Maribor, 7. marec 2018

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v Mestni občini Maribor ima naslednjo končno določbo:

## KONČNA DOLOČBA

### 12. člen

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

Številka: 3503-5/2023  
Maribor, dne.....



**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 – 5/2023-49 0301 04  
Maribor, 19.1.2026

**GMS – 552/1**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 30. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE  
OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA  
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA  
ROTOVŽ 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) – druga  
obravnav**

**GRADIVO  
PRIPRAVILA:** Urad za komunalno, promet in prostor  
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA  
Urbis d.o.o. Maribor

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

**POROČEVALCI:** Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.  
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.  
Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh. - Urbis d.o.o. Maribor

**PREDLOG SKLEPA:** **MESTNI SVET SPREJME ODLOK O SPREMEMBAH IN  
DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA  
NAČRTA ZA DEL OBMOČJA ROTOVŽ 5S (stanovanjsko območje  
ob Bezenškovi ulici)**

**Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN**

**PRILOGE:**

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga – ureditvena situacija
- NUPB odloka z modro označenimi spremembami
- stališča do pripomb





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 – 5/2023-41 0301 04  
Maribor, 20. avgust 2025

Na podlagi 123. člena v povezavi z 129. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je župan Mestne občine Maribor sprejel

## STALIŠČA

### IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA ROTOVŽ 5S (STANOVANJSKO OBMOČJE OB BEZENŠKOVI ULICI)

Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Rotovž 5S (stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici) v Mestni občini Maribor je bil javno razgrnjen v času od petka 4. aprila 2025 do vključno ponedeljka 5. maja 2025 na internetni spletni strani <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/>. Predstavitev in javna obravnava je bila 23. aprila 2025 ob 16.30 uri v sejni sobi Sektorja za urejanje prostora, Grajska ulica 7/II.

V času javne razgrnitve je bila izvedena tudi prva obravnava na 24. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor po predhodni obravnavi na seji Statutarno pravne komisije in seji Odbora za urejanje prostora, varstvo okolja in varstvo narave.

V nadaljevanju so podana stališča in obrazložitve na vsebinski povzetek vseh pripomb podanih v času javne razgrnitve, vključno s pobudami in pripombami podanimi v okviru prve obravnave na seji Mestnega sveta. Vprašanja, ki so bila zastavljena na javni obravnavi in na seji Mestnega sveta, odboru in komisiji in so bila pojasnila in odgovori podani sproti, niso posebej zavedena v predmetnem gradivu.

#### **Pripomba št. 1**

Predvidena pešpot je glede na konfiguracijo terena in veliko višinsko razliko prekratka in neprijazna za uporabo. Pot proti Dravi bi morala voditi v podaljšku ceste A, kot je bilo prvotno načrtovano in je tudi navedeno v veljavnem OPPN.

Pot mora imeti standard (širino, opremo in naklon z obojestranskim drevoredom) tako za pešce in kolesarje, kakor tudi za gibalno ovirane osebe. Pešpot je v javnem interesu, zato našteje trajnostne prvine ne smejo biti ogrožene zaradi režima parkiranja, vhodov in zasebnih zemljišč. Prav tako pričakujemo, da se bo dostop do Drave uredil prednostno, enako kot je to zapisano za Cesto A pod 7. točko v 9. členu obravnavanega Odloka.

#### **Stališče do pripombe št.1.**

##### **Pripomba se upošteva.**

Pešpot v podaljšku ceste A se ohrani, dodatno se načrtuje še peš dostop do nabrežja reke Drave, v širini 2,0 m med načrtovano cesto A in Bezenškovo ulico, v podaljšku Bezenškove ulice. Pešpot se načrtuje tako, da omogoča dostop vsem uporabnikom. Natančno se peš pot



opredeli v projektni dokumentaciji. Izvedba je sestavni del celovite komunalne opreme območja. Ureditev vsaj ene pešpoti je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za objekte na območju OPPN.

### **Pripomba št. 2**

Večstanovanjska stavba na »Območju 1 – sever« je arhitekturni tujek, ki bo s svojo predimenzioniranostjo skazila podobo stanovanjske soseske. To ni več objekt, ki bi bil delno vkopan in bi se skladal s konfiguracijo terena. Sedaj je objekt od klančine odmaknjen ter samostojno stoji v prostoru, katerega dolžina je kar 74 m. Tudi predvideno število stanovanj se je enormno povečalo iz 18 na kar 60. Orientacija in postavitve ne odgovarjata urbanističnemu in krajinsko-arhitekturnemu merilu na območju.

### **Stališče do pripombe št.2**

#### **Pojasnilo**

Iz pogojev v odloku je razvidno, da bo večstanovanjska stavba arhitekturno ustrezno oblikovana. Zaradi konfiguracije terena se stavba načrtuje terasasto, arhitekturni pogoji glede tega so v odloku natančno zapisani, zato stavba ne bo delovala kot tujek v prostoru, temveč bi se naj zljila z okoljem.

Število stanovanjskih enot je omejeno z velikostjo podzemne garaže, kamor se umešča potrebno parkiranje za stanovalce po normativu 1,5 PM/stanovanje. Glede na največjo možno velikost garaže je ocenjeno, da se lahko v stavbo umesti do 60 stanovanj. Natančno število stanovanj, ki bo morda tudi manjše, se bo določilo v projektni dokumentaciji, ko se bo podrobneje načrtovalo velikosti stanovanj. Za obiskovalce se bodo zagotovila parkirna mesta na zunanjih površinah ob cesti A, potrebno bo zagotoviti dodatno vsaj 10 % glede na število PM potrebnih za stanovanja. Prav tako bodo zagotovljene ustrezne površine otroških igrišč in ozelenitev celotnega območja.

### **Pripomba št. 3**

Pozdravljamo namero, da se izvede podzemna garaža. Nas pa žalosti in skrbi, da je zraven ogromne podzemne garaže dodatno predvidenih še 39 zunanjih parkirnih mest, ki bodo odžirala prostor za zelene površine, otroško igrišče ipd.

### **Stališče do pripombe št.3**

#### **Pripomba se upošteva.**

V grafičnem delu prikazano največje območje umestitve garaže se je spremenilo. V predlogu sta predvideni dve ločeni garaži, da se zagotovi max. odstotek zelenih površin na raščenem terenu. V 9. členu (prometno urejanje) so napisani pogoji glede umestitve garaže:

»V grafičnem delu odloka je na listu 4.4 prikazano največje dopustno območje podzemne garaže, kamor se lahko umešča podzemno garažo, katere natančni tloris, velikost in obliko se predvidi v projektni dokumentaciji ob natančnem številu stanovanjskih enot. Dovozi, uvozi in izvozi v in iz podzemne garaže ter njihovo število, se natančneje določijo v projektni dokumentaciji. Podzemni garaži morata biti v celoti vkopani.«

Zmanjšalo se je tudi število zunanjih parkirnih mest. 12 PM v zahodnem delu območja OPPN je opuščeni. Tam se predvidi večje otroško igrišče. Vzporedno ob cesti A se ohranijo PM, ki so namenjena obiskovalcem za potrebe večstanovanjske stavbe. Zmanjšalo se je število PM ob vila blokih, na način, da se zagotovi zgolj PM za obiskovalce. Pri lokaciji in oblikovanju parkirnih mest so se upoštevala funkcionalni dovoz, čim bližje prometni, dovozni cesti ter možnost zasaditve dreves. Na preostalem območju je zadostno število zelenih površin kamor se lahko umesti tudi otroška igrišča, kar je prikazano v grafičnem delu SD OPPN

### **Pripomba št. 4**

Treba je vztrajati, da se zelene površine ne prepustijo zgolj ekonomski logiki. Predlagamo:

- da se Cesta A v začetnem delu, ko se spušča od Koroške ceste nekoliko zamakne proti severu, da bo možno narediti zeleno bariero (drevored,..) proti novi cesti,



- da se zagotovi dovolj debelo plast zemljine nad podzemnimi garažami, da bo omogočena rast drevoja,
- da se preveri ustreznost, lokacija in velikost predvidenih otroških igrišč in
- na območju OPPN naj se vsebinsko upoštevajo standardi ozelenitve t.i. zelenega obroča iz Občinskega prostorskega načrta MOM.

V primeru izvedbe ravne strehe z velikostjo več kot 400 m<sup>2</sup> je obvezna izvedba zelene strehe. Izvedba zelene strehe ni obvezna, če je zaradi tehnološkega procesa streha oblikovana tako, da ureditev le-te ni mogoča.

Pripadajoče zelene površine (z drevesi) vzdolž ceste A in ob poti do Drave naj prevzame v upravljanje MOM, saj bo le tako zagotovljeno tudi ustrezno dolgoročno vzdrževanje in skrb za zelene površine.

#### **Stališče do pripombe št.4**

##### **Pripomba se delno upošteva.**

Cesta A v vzhodnem delu ostaja na načrtovanem mestu, saj njena prestavitev proti severu zaradi naklona terena ni možna. Ob cesti A je možno in dopustno zasaditi drevesa, kjer to dopuščajo prostorske možnosti.

Teren celotnega območja je v naklonu. V grafičnem delu je prikazano spremenjeno območje sedaj dveh ločenih podzemnih garaž. Natančna velikost in oblika se bo določila v projektni dokumentaciji, podzemni garaži se bosta lahko načrtovali le v prikazanem območju. Nad garažo bo debela plast zemljine, tako bo omogočena ozelenitev. V odlok bo dodano določilo, da se mora nad podzemno garažo zagotoviti intenzivno ozelenjeno streho, ki dopušča ureditev površin z drevesi.

V grafičnem delu SD OPPN so prikazane načelne lokacije otroških igrišč, ki se nahajajo na zelenih površinah in so v razmerju do predvidenih stanovanj dovolj velika (min. 6 m<sup>2</sup> površine na 1 stanovanje). Dodatna lokacija zelenih površin in otroškega igrišča se je predvidela na zahodni strani večstanovanjske stavbe. Njihova natančna velikost, lega in oprema se bo določila v projektni dokumentaciji.

Pripombe so sicer povzete po OPN MO Maribor, ki je začel veljati aprila 2025, načrtovana sprememba OPPN pa se izdeluje še v skladu s prej veljavno Urbanistično zasnovo mesta Maribor. Ne glede na to so bila v odlok dodane zahteve po proporcionalni zasaditi vsaj 30 dreves/ha oz. minimalno 2 drevesi na gradbeno parcelo.

V 8. členu veljavnega odloka in v grafičnih listih so navedene usmeritve glede urejanja okolice in ozelenitve, ter prikazana območja zasaditve dreves tam, kjer je to možno. Zagotoviti je treba ustrezno zasaditev posameznih dreves ali skupin dreves ter drugih rastlin, s ciljem da bodo drevesa srednje do dolgoročno zagotovila čim večjo pokritost odprtih površin s krošnjami odraslih dreves, druge rastline pa doprinesle druge kvalitete in funkcije v prostor, kar je zapisano v odloku. Dodan je minimalni obseg debla in višina ob saditvi.

Obveza izvedbe zelene strehe je zapisana v 7.členu odloka (pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj).

V prostorskem izvedbenem aktu se ne opredeljujejo upravljavci posameznih površin, vsekakor pa se tovrstne vsebine lahko uredijo v pogodbi o komunalnem opremljanju, ki jo bo investitor moral skleniti z MOM.

#### **Pripomba št.5**

Uredi naj se primeren dostop za pešce in kolesarje tudi na območju, kjer se Cesta A spusti do nivoja Bezenškove ulice.

#### **Stališče do pripombe št.5**

##### **Pripomba se ne upošteva.**

Zaradi naklona terena se pešpot na predlagano lokacijo ne more umestiti. Se pa pešpot med načrtovano cesti A in Bezenškovo ulico načrtuje nekoliko bolj zahodno. V podaljšku Bezenškove ulice pa je predviden tudi peš dostop do nabrežja reke Drave, v širini 2,0 m, kakor tudi v podaljšku ceste A.

Pešpot se načrtuje tako, da omogoča dostop vsem uporabnikom. Natančno se peš pot opredeli v projektni dokumentaciji. Izvedba je sestavni del celovite komunalne opreme območja in pogoj



za pridobitev uporabnega dovoljenja za objekte na območju OPPN bo izvedba vsaj ene izmed pešpoti, ki vodijo do Drave.

### Pripomba št. 6

V preteklosti je bila na večjem delu obravnavanega območja gramoznica, kamor se je kasneje nelegalno in brez nadzora odlagalo najrazličnejše odpadne materiale. Predlagamo, da se predhodno opravi geomehanski pregled tal (sestava tal, nosilnost, morebitna prisotnost odpadkov..) in glede na pridobljen podatke predvideti ustrezne ukrepe.

### Stališče do pripombe št.6

#### Pripomba se upošteva.

Pri izdelavi osnovnega OPPN je bilo izdelano GEOTEHNIČNO POROČILO o preiskavah - sestavi tal in pogojih temeljenja novih objektov v sklopu predvidene nove zazidave na delu območja Rotovž 5S – stanovanjsko območje ob Bezenškovi ulici v Mariboru ter o hidrogeoloških in stabilnostnih pogojih na obravnavanem zazidalnem območju (MBL inženiring, Branko Muršec s.p., Trg Leona Štuklja 5, 2000 MARIBOR, številka projekta: 175-12/2017, januar 2018). Izvedeno je bilo 8 sondažnih izkopov in 3 globinske vrtime. Na podlagi analiz so v poročilu natančno določeni pogoji temeljenja za posamezno vrsto stavb in pogoji za izvedbo ceste in komunalne infrastrukture. Zaradi spremenjene pozidave, se v odlok doda določilo, da je potrebno pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja izdelati novo geomehansko študijo glede na konkretne obremenitve temeljnih tal.



Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN

### Priloga:

- prikaz umestitve ureditev v prostor s prerezi

