



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

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

Številka: 3503-16/2024-35
Datum: 04.05.2026

GMS - 904

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 35. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Maja REICHENBERG HERIČKO, vodja sektorja
Simon KOMAR, Strokovni sodelavec VII/2-II
predstavniki načrtovalca

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor – v prvi obravnavi



MEŠKO_grafične OP_z OPPN_Volovj OPPN MB_
priloge-4 UREDITVEIeva_II.faza_22.01.2024 ELABORAT EKONOM

Aleksander Saša Arsenovič
Župan





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

Številka: 3503-16/2024-35

Datum: 04.05.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 35. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Obrazložitev 2. Dopolnjen osnutek predmetnega OPPN 3. Okoljsko poročilo 4. Elaborat ekonomike

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Simon KOMAR, dipl. inž. arh. (UN), Strokovni sodelavec	SUP	11.5.2026	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Maja REICHENBERG HERIČKO, univ. dipl. inž. arh., vodja sektorja Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	SUP	11.5.2026 11.5.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	14.5.2026	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar Gregor Reichenberg	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	11.5.2026	





MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

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

Številka: 3503-16/2024-35
Datum: 04.05.2026

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 35. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Maja REICHENBERG HERIČKO, vodja sektorja
Simon KOMAR, Strokovni sodelavec VII/2-II
predstavniki načrtovalca

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor – v prvi obravnavi

Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MEŠKO_grafične OP_za_OPPN_Volovj OPPN MB_
priloge-4 UREDITVEIeva_II.faza_22.01.2024ELABORAT EKONOM





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

Številka: 3503-16/2024-35

Datum: 04.05.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 35. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Obrazložitev 2. Dopolnjen osnutek predmetnega OPPN 3. Okoljsko poročilo 4. Elaborat ekonomike

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Simon KOMAR, dipl. inž. arh. (UN), Strokovni sodelavec			
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Maja REICHENBERG HERIČKO, univ. dipl. inž. arh., vodja sektorja Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada			
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar Gregor Reichenberg	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta		
---	-----------------	------------------------------------	--	--



Na podlagi 129. člena in v povezavi s 121. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19, 4/22 in 22/25) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ____ redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor, v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelal Projektivni biro Lazar d.o.o. (št. naloge U15-24) s katerim se načrtuje gradnja avtosalona s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.
- (2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 5250.

2. člen (vsebina odloka)

- (1) OPPN je sestavljen in grafičnega in tekstualnega dela. Tekstualni del predstavlja ta odlok, ki določa območje, pogoje za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, parcelacijo, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.

Grafični del vsebuje karte:

1	Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela nadrejenega akta	/
1-1	Izsek iz kartografske dokumentacije k veljavnemu prostorskemu planu s prikazom meje obravnavanega območja	1:5000
1-2	Izsek iz OPN MOM	1:10 000
2	Prikaz območja podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	1:1000
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1:1000
4	Ureditvena situacija, urbanistični pogoji in karakteristični prerezi	/
4-1	Ureditvena situacija	1:500
4-2	Urbanistični pogoji	1:500
4-3	Karakteristični prerezi	1:500
5	Ureditvena situacija poteka obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	/
5-1	Ureditvena situacija prometne infrastrukture	1:500
5-2	Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij	1:500
6	Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	1:500
7	Načrt parcelacije	1:500

- (2) OPPN je izdelan v digitalni in analogni obliki.



II. OBMOČJE OPPN

3. člen (območje OPPN)

- (1) Območje obravnave omejuje Volodjeva ulica na severu in Zagrebška cesta na vzhodu.
- (2) Velikost območja OPPN je 3557 m².
- (3) Območje OPPN v skladu z geodetskim načrtom obsega zemljišča s parcelno številko 1249/12 v katastrski občini 680 - Tezno.
- (4) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.

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

- (1) Območje je namenjeno drugim centralnim dejavnostim, to so območja namenjena trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim in podobnim dejavnostim.
- (2) Na območju so dopustne novogradnja, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev objekta in sprememba namembnosti.
- (3) Vrste dopustnih objektov so objekti, ki jih je dopustno postavljati na območju drugih centralnih dejavnosti, vključno s pomožnimi objekti.

III. POGOJI ZA UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (novogradnje)

- (1) Na območju OPPN se med Volodjevo ulico in Zagrebško cesto zgradi avtosalon z mehanično delavnico, pripadajočimi pomožnimi objekti in gradbeno inženirskimi objekti.

6. člen (pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

- (1) Horizontalni gabariti in lega objektov in ureditev so razvidni iz grafičnega dela na kartah št. 4/1 »Ureditvena situacija« in št. 4/2 »Urbanistični pogoji«, vertikalni gabariti pa iz karte št. 4/3 »Karakteristični prerezi«.
- (2) Pomen regulacijskih elementov iz karte št. 4/2 »Urbanistični pogoji«:
 - gradbena meja je linija, ki je nadzemni del predvidene stavbe ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjen v notranjost;
 - etažnost je število etaž nad nivojem terena.
- (3) Osnovni objekt:
 - Predvidena je novogradnja ene stavbe, ki bo zajemala avtosalon in mehanično delavnico z 4 nadstreški nad vhodi objekta.
 - Etažnost stavbe je lahko največ P+1. Pritličje je namenjeno avtosalonu in mehanični delavnici, lahko se nameni tudi dopustnim spremljajočim dejavnostim. Nadstropje je namenjeno poslovnim prostorom in spremljajočim dejavnostim.
 - Tlorisni gabarit stavbe je 50,9 m x 22,0 m.

- Višina stavbe je 8,50m.
 - Dopustna je gradnja kleti, skladno z geološkimi in hidrološkimi razmerami na lokaciji.
 - Fasade: pročelje stavbe je urejeno proti obodnim ulicam. Fasada se izvede v nenasičenih in umirjenih pastelnih barvah ali barvah toplih zemeljskih tonov. Dopustna je izvedba fasade v temnejših barvah. Na fasadi je dopustno uporabiti različne materiale. Uporaba signalnih ali fluorescentnih barv ni dopustna. Bleščeči fasadni materiali niso dopustni;
 - Streha se izvede kot zelena streha ali tehnološka zelena streha.
 - V sklopu avtosalona se lahko postavijo nadstrešnice nad parkirnimi mesti kot manj zahtevni objekt, max. dimenzij 28,8m x 5,7 in 43,2 x 5,7m.
 - Nadstrešnice bodo pritlične, končne višine max. 3,50m.
- (4) Pomožni objekti:
- Pomožni objekti se lahko gradijo le kot enostavni ali nezahtevni objekti. Na gradbeni parceli osnovnega objekta se lahko postavi kolesarnica, vratarica (oboje le kot skupna stavba za potrebe osnovnega objekta), čebelnjak, varovalna ograja, podporni ali oporni zid, urbana oprema, priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, ekološki otok za komunalne odpadke, objekti za oglaševanje in označevanje za lastne potrebe.
- Pri postavitvi objektov za oglaševanje in označevanje za lastne potrebe je treba upoštevati, da nameščanje reklamnih panojev, svetlobnih reklamnih napisov na fasade in streho stavbe ni dopustno, z izjemo usmerjevalnih in označevalnih tabel poslovnih dejavnosti. Za predvideno umestitev totema se upoštevajo določila OPN MOM. Dodatno je pred postavitvijo totema treba pridobiti soglasje s strani organa Mestne občine Maribor pristojnega za urejanje prostora.
- (5) V primeru namestitve fotonapetostnih celic na objekt, je to dopustno na strehi objekta, na fasadi pa le kot del oblikovanja fasade, pri čemer morajo biti elementi fotovoltaike nameščeni tako, da z odsevnostjo ne povzročajo negativnih vplivov na okolico;

7. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

- (1) Povsod tam, kjer niso načrtovani objekti, utrjena cestišča in peš poti, se uredijo zelene površine kot hortikulturno urejene zelenice.
- (2) Minimalni delež zelenih površin, kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neutrjene površine na raščenem terenu, znaša 15 % gradbene parcele.
- (3) Po obodu jugovzhodnega in jugozahodnega dela območja se linijsko zasadijo drevesa. Drevesa se porazdelijo čim bolj enakomerno po parceli, kjer je to zaradi potreb in zasnove območja mogoče. Zasaditev površin z drevesi je treba izvajati z visokodebelnimi drevesnimi sadikami z obsegom vsaj 16-18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal ob saditvi in višino debla več kot 2,20 m. Za zasaditev se uporabijo avtohtone drevesne in grmovne vrste, drevesa ob obodnih ulicah naj bodo vsaj srednje visoke rasti.
- (4) Drevesa se prav tako posadijo med parkirnimi mesti, s ciljem da bodo drevesa srednje do dolgoročno zagotovila čim večjo pokritost območja s krošnjami odraslih dreves in sicer na vsako četrto parkirno mesto se posadi eno drevo. Razporeditev dreves mora biti čimbolj enakomerna, da se zagotovi čim večja osenčenost parkirne talne površine. V primeru asfaltiranja ali tlakovanja površin okoli dreves je treba z ustrezno predpripravo tal pod pokritimi površinami za območje rasti korenin zagotoviti ustrezno kakovost in količino tal, kjer je zagotovljena dostopnost vode, izmenjava plinov in zračenje tal. Ukrepanje je treba prilagoditi lokacijam, kjer se drevesa ohranjajo in lokacijam, kjer se vzpostavlja nova drevesa. Izredno pozornost je treba nameniti umeščanju robnikov, da se ne zmanjšuje območja za korenine dreves. Odprta površina okoli drevesa, naj bo čim večja oziroma v primeru pokritosti tal mora imeti odprtina vsaj 3,00 m². Odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m, kjer pa to ni mogoče naj se presoja namestitve koreninskih zapor ali iskanje drugih rešitev. Za zasaditev se uporabijo avtohtone drevesne in grmovne vrste.



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

8. člen (skupne določbe)

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

9. člen (prometna infrastruktura)

- (1) Na pripadajoči gradbeni parceli je treba za objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti parkirna mesta za osebna motorna vozila in parkirna mesta za kolesa. Lokacija parkirnih mest je razvidna iz grafičnega dela OPPN.
- (2) Za določitev minimalnega števila parkirnih mest se upoštevajo parkirni normativi iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor.
- (3) Za objekt v javni rabi je treba na gradbeni parceli zagotoviti najmanj 5% parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.
- (4) Za nestanovanjske stavbe, ki imajo več kot dvajset parkirnih mest, mora investitor zagotoviti namestitvev najmanj enega polnilnega mesta za električna vozila, kot ga določa predpis, ki ureja vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva v prometu, in namestitvev infrastrukture za napeljavo vodov za električne kable za vsaj eno na vsakih deset parkirnih mest tako, da omogoči poznejšo namestitvev polnilnih mest za električna vozila.

10. člen (peš površine)

- (1) Peš površine ob cestah je treba praviloma urediti kot pločnike in upoštevati usmeritve o tipologiji in o prečnih profilih posameznih kategorij cest, ki so določene s predpisi s področja projektiranja cest. Kadar se pešci vodijo v sklopu motornega prometa, se barvno ali z drugo vrsto tlaka optično vodijo po robu prometne površine (ureditev pasu za pešce).
- (2) Območje za pešce je treba urejati kot enovito pretežno ravno površino, ki bo primerna za peš hojo in za funkcionalno ovirane osebe. Ostati morajo nezazidane in urejene brez arhitektonskih ovir.
- (3) Prehodi za pešce so opremljeni s talnimi taktilnimi oznakami v skladu s predpisi o univerzalni gradnji ter dostopnosti in uporabnosti grajenega okolja.



11. člen
(vodovodno omrežje)

- (1) Zgradi se nove priključne vodovodne cevovode v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje – LŽ DN 200 V Volodjevi ulici.
- (2) Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno s tem pravilnikom se zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Vgradi se ustrezno število požarnih hidrantov.

12. člen
(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)

- (1) Odvajanje in čiščenje komunalnih, industrijskih in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajeno z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na čiščenje komunalne odpadne vode ter na emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.
- (2) Izvede se ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod.
- (3) Območje se s kanalizacijskim vodom za odvajanje komunalnih odpadnih vod naveže na komunalni vod javne kanalizacije, ki poteka jugo-vzhodno od območja. Kanalizacija se izvede vodotesno, po končani gradnji se pridobi atest o vodotesnosti.
- (4) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).
- (5) Padavinske vode s streh in morebitnih nadstrešnic ter vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v ponikovalnice, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, oz. na mestih z najmanjšimi vplivi na predvidene nove gradnje ter območja v vplivni okolici.
- (6) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z večjih utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodo-nepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.
- (7) V primeru, da ponikanje padavinske vode ni mogoče, kar je treba računsko dokazati na podlagi geomehanskega ali hidrološkega poročila, je dopustno odvesti padavinsko vodo v površinski odvodnik s predhodnim zadrževanjem hipnega odtoka.
- (8) V primeru izvedbe tehnološke zelene strehe se padavinske vode lahko zbirajo v sklopu stavbe ali ločeno ob stavbi na gradbeni parceli in se namenijo za ponovno uporabo.
- (9) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz servisne delavnice mora biti skladna z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na emisijo snovi pri odvajanju odpadnih voda iz postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, objektov za vzdrževanje in popravila motornih vozil ter pralnic za motorna vozila.
- (10) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na emisije snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

13. člen
(elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezeni nizkonapetostni izvod z navezavo na obstoječo transformatorsko postajo T-513 VOLODJEVA UL. Postavi se nova priključno merilna omarica na investitorjevi parceli.
- (2) Pod pogoji upravljavca se lahko zgradi ustrezno javno razsvetljavo.

14. člen
(omrežje elektronskih komunikacij)

- (1) Predvideno stavbo se lahko, pod pogoji upravljavca, naveže na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, ki poteka severno in vzhodno od obravnavanega območja.

15. člen
(plinovod)

- (1) Za potrebe plinifikacije območja se lahko, pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja, zgradi ustrezno dimenzioniran razvod distribucijskega plinovoda s priključnim vodom za predvideno stavbo.

16. člen
(ogrevanje in hlajenje)

- (1) V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje in hlajenje le z ekološko sprejemljivimi gorivi.

V. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

17. člen
(parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je prikazan na karti 7 »Načrt parcelacije«.
- (2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo njihov prikaz v naravi.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen
(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se



ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

19. člen

(varstvo zunanjega zraka)

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

20. člen

(varstvo tal)

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

21. člen

(ravnanje z odpadki)

- (1) Za zbiranje odpadkov se uredi zbirno mesto v jugo-vzhodnem delu območja. Po potrebi se lahko uredi tudi več zbirnih mest, ki niso vizualno izpostavljene. Zbirna mesta na prostem se nadkrije z nadstreški ustrezne dimenzije ter skrije pred pogledi z javne površine na način, da so čim manj vidna, oziroma skrita za zeleno bariero. Vgradijo se potopni smetnjaki, ki omogočajo varno in higiensko zbiranje odpadkov. Do zbirnih mest se zagotovi dovoz za merodajna smetarska vozila.



22. člen
(varstvo gozdov)

- (1) Posegi v območje gozdov so dopustni le v skladu z veljavnimi predpisi o gozdovih in mnenjem pristojnega nosilca urejanja prostora. S posegi se ne ogroža funkcij gozda, ne razvrednoti ali poškoduje gozda in njegovega roba.
- (2) S posegi in ureditvami na zemljiščih, ki mejijo na območje gozdov, je treba zagotoviti naslednje minimalne odmike:
 - stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 20,00 m od gozdnega roba;
 - ostali objekti, posegi in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, morajo biti odmaknjeni od gozdnega roba najmanj 1,00 m;
- (3) Pri novogradnjah v bližini gozdnih zemljišč, kjer je odmik objekta od meje gozdnega roba manj kot eno drevesno višino (25 m), v primeru porušitve drevja na objekte, kot posledice naravnih pojavov, nosi odgovornost za nastalo škodo investitor.
- (4) Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.
- (5) Panjev ter viškov odkopane zemlje se ne sme odlagati v gozd v skladu s prvim odstavkom 18. člena Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/1993 in nasl.), ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala.
- (6) Investitor mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.
- (7) Prepovedano je vsako osipavanje stoječega gozdnega drevja, zasipavanje in odlaganje materiala v gozdove ter odstranjevanje zarasti.
- (8) Pri vseh posegih v gozd in gozdni prostor je treba upoštevati omejitve opredeljene v 31. členu Zakona o divjadi in lovstvu (Uradni list RS, št. 16/04 in nasl.).
- (9) Po končani gradnji je treba o morebitno nastalih poškodbah na okoliškem gozdnem drevju, ki so nastale zaradi gradnje, obvestiti Zavod in lastnike gozdov, ter zagotoviti sanacijo morebitnih poškodb. Teren ob objektu je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.
- (10) Pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS št. 55/94 in nasl.) in Uredbe o varstvu pred požarom v naravnem okolju (Uradni list RS, št. 20/14).
- (11) Krčitev gozda se lahko izvede po izdaji gradbenega dovoljenja ob predhodni označitvi in evidentiranju gozdnega drevja, ki ga izvede Zavod. Zavod izda na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja ugotovitveno odločbo, v kateri se določita količina in struktura dreves za posek.
- (12) Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda, v skladu s 55. členom Pravilnika o načrtih za gospodarjenje z gozdovi in upravljanje z divjadjo (Uradni list RS št. 91/10 in 200/20).

23. člen
(varstvo voda)

- (1) Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:
 - padavinske vode z utrjenih površin in parkirišč;
 - komunalne odpadne vode.

- (2) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:
- upošteva se vsa določila 11. člena tega odloka;
 - pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
 - odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
 - vsa dela je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
 - na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
 - gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlivanja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se izvaja izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
 - prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
 - v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke;
 - v primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja;
- (3) Upoštevalo se tudi omilitveni ukrepi določeni v izdelanem okoljskem poročilu št. 35/2025:
- vsa mesta namenjena začasni hrambi nevarnih snovi, vključno z nevarnimi odpadki, morajo biti urejena v zaprtem in pokritem prostoru;
 - Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo, obratovanjem in opustitvijo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov, morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem (lovilna skleda), brez odtokov, neprepustno za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajemo vso morebitno razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin.

24. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v naslednjih območjih:

Stopnja varstva pred hrupom	PNRP
III. stopnja varstva pred hrupom	CDd
IV. stopnja varstva pred hrupom	PC

Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa.

- (2) Delovni stroji morajo biti v času, ko niso v uporabi, izključeni. Stanovalce v bližini posega je treba o času in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del pravočasno in na primeren način obvestiti. V fazi obratovanja gradbišča je treba vzdrževati cestne površine v dobrem stanju, tako da morebitne poškodbe cestišča ne povzročijo dodatnega hrupa in vibracij zaradi prometa.
- (3) Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da se inštalacijske naprave (npr. za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje), ki povzročajo hrup, namesti tako, da so (vidni, slišni) vplivi na okolje čim manj moteči in ne povzročajo dodatnih obremenitev s hrupom.

25. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

- (1) Gradbišča je treba organizirati tako, da bo čas izvajanja del čim krajši. Čas gradnje in prevoza materiala potrebnega za izgradnjo se omeji na čas med 7. in 20. uro, razen v izjemnih situacijah.
- (2) Fasad objektov in parkirišč se ne osvetljuje. Za umetno osvetljevanje se uporabi minimalno potrebno število svetil, ki iz varnostnih razlogov še zagotavljajo zadostno osvetljenost površin. Zunanja in javna razsvetljava se izvedeta s svetili, ki so skladna z veljavnimi predpisi (svetilke, ki svetijo le pod vodoravnico, izklapljanje, varovanje bivalnih prostorov stanovanjskih objektov).

26. člen
(varstvo človekovega zdravja)

- (1) Upoštevajo se vsi pogoji iz poglavja VII. tega odloka.

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

27. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Obravnavano območje spada v območje, kjer projektni pospešek tal znaša 0,10 g, zato se temu primerno predvidi način gradnje.
- (2) V stavbi je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje stavbe na njo.
- (3) V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.
- (4) Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.
Zagotovi se:
 - pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoji za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant;
 - zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov;
 - dovozne poti za gasilsko intervencijo. Projektirajo in izvedejo se tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN in
 - potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.
- (5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

IX. ETAPNOST

28. člen (etapnost)

- (1) Prostorske ureditve se lahko izvedejo v več etapah, pri čemer mora biti vsaka etapa zaključena celota vključno z zunanjo ureditvijo. Etapnost se prouči v projektni dokumentaciji.

X. DOPUSTNA ODSTOPANJA

29. člen (dopustna odstopanja glede objektov)

- (1) Znotraj gradbene meje se lahko tlorisni gabarit premakne, preoblikuje ali zmanjša. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.
- (2) Tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.
- (3) Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov. Nad zadnjo etažo se lahko gradijo dvigalni jaški ter postavljajo strelovodi, klimatske naprave, toplotne črpalke, zračniki ipd.

30. člen (dopustna odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

- (1) Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij), določenih s tem OPPN, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.
- (2) Tehnični elementi za zakoličenje novih parcelnih mej se v skladu z navedenimi odstopanji v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.
- (3) Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. S predvidenimi odstopanji morajo soglašati mnenjedajalci.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

31. člen (organizacija gradbišča in delovišča)

- (1) Območje gradbišča in delovišča je celotno območje tega OPPN.
- (2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo.
- (3) Gradbišče in način dela je treba organizirati tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal. Pri odrivih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno

odgrne in začasno skladišči na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin, višek pa se ločeno odda.

- (4) Brežine gradbenih jam se izvaja v naklonih do 40° ali manjših ob ustrezni protierozijski zaščiti brežin s prekritjem z gradbeno folijo ali s cementnim obrizgom, razen brežin proti obodnim cestam, kjer se po potrebi izvede podpiranje brežin izkopov. Način zavarovanja brežin se določi v projektni dokumentaciji.
- (5) Transport materiala do območja poteka po obstoječih občinskih cestah.
- (6) Na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi ločeno zbiranje in odstranjevanje odpadkov v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo.
- (7) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno odloženih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.

32. člen (dodatne obveznosti)

- (1) Poleg obveznosti navedenih v predhodnih členih tega odloka, so dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev naslednje:
 - Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja mora investitor z Mestno občino Maribor skleniti pogodbo o opremljanju v skladu s 167. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).
 - Pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih in energetskih objektov ter objektov elektronskih komunikacij ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove.
 - Izven območja OPPN se uredijo vse za obratovanje stavbe potrebne prometne ureditve v skladu z usklajenimi rešitvami.
 - Izven območja OPPN se lahko zgradijo navezovalni vodovodi do obstoječega oz. načrtovanega vodovodnega omrežja ob območju.
 - Izven območja OPPN se zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječih vodov javne kanalizacije.
 - Izven območja OPPN se lahko zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij.
 - Izven območja OPPN se lahko zgradi plinovod do priključka na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje ob območju.
 - Izven območja OPPN se za elektroenergetsko napajanje stavbe in javne razsvetljave zgradi ustrezeni nizkonapetostni izvod;
 - Električne instalacije v novih objektih morajo izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števec in morajo biti pod ključem sistemskega operaterja distribucijskega omrežja.
 - Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
 - V fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
 - O vseh motnjah, do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni in energetski oskrbi ter zagotavljanju elektronskih komunikacij, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike.



- V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb.
- Objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po končani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati.
- V najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne negativne posledice in poravnati vso nastalo škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

XII. KONČNE DOLOČBE

33. člen (hramba in vpogled)

- (1) OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor pri organu, pristojnem za urejanje prostora, na Mestni četrti Tezno in na spletni strani www.prostor.maribor.si

34. člen (uveljavitev)

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

Številka: _____
Maribor, dne _____

Župan Mestne občine Maribor



OBRAZLOŽITEV
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor

Iz dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju OPPN, izhaja, da je predvidena novogradnja avtosalona z avtomehanično delavnico ter pripadajočimi zunanjimi ureditvami. Z OPPN se bodo določili prostorski izvedbeni pogoji za umestitev nove stavbe s pripadajočimi parkirišči, ter ostala potrebna okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura.

Območje OPPN obsega parcelo št. 1249/12, k.o. Tezno, skupne površine 3557 m². Obravnavana parcela je trenutno nepozidana in degradirana. Na severnem delu je območje omejeno z zbirnimi mestnimi cestami (Volodjeva ulica in Zagrebška cesta), ki se križata s Kavčičevo ulico v krožišču, ki se nahaja severovzhodno od obravnavane.

Prostorski akt bo javno razgrnjen **v času od 11. maja do 12. junija 2026** na internetni spletni strani <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/> in analogno v prostorih Mestne četrti Tezno, Panonska ulica 12, Maribor, ter v prostorih Mestne občine Maribor, Sektorja za urejanje prostora, Grajska ulica 7 - II. etaža, Maribor. Dodatne informacije o razgrnjenem gradivu lahko zainteresirani dobijo v času uradnih ur v prostorih javnih razgrnitev.

Gradivo vsebuje dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Južno od Volodjeve ulice, okoljsko poročilo in elaborat ekonomike.

Pripravil:

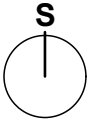
Simon KOMAR, dipl. inž. arh. (UN)
Strokovni sodelavec

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



LEGENDA

- meja območja OPPN
- obstoječi objekti
- avtosalon
- nadstrešnice
- gradbena meja
- dimenzija tlorisnega gabarita stavbe in odmik od parcelnih mej
- zelene površine
- asfaltirane površine
- drevo
- prometna ureditev
- KO komunalni odpadki
- dostop



PROJEKTIVNI BIRO LAZAR D.O.O.

LEDAVSKA 57A, 9000 MURSKA SOBOTA, SLOVENIJA

TEL.02/522 15 70 FAX.02/522 15 71 INFO@BIRO-LAZAR.SI WWW.BIRO-LAZAR.SI

INVESTITOR :
AVTOHIŠA MEŠKO D.O.O.
TIŠINSKA 29F, 9000 MURSKA SOBOTA

NOSILEC NALOGE :
TOMAŽ LAZAR UNIV.DIPL.INŽ.ARH.

VSEBINA :
UREDITVENA SITUACIJA

SODELAVCI :
ROK ŠINKO MAG.INŽ.ARH.
ALMA KARAHMET MAG.INŽ.ARH.
BRIGITA LAZAR GRADB. TEHN.

NALOGA:
OPPN JUŽNO OD VOLODJEVE ULICE
V MESTNI OBČINI MARIBOR

MERILO :
1:500

ŠT. NAČRTA :
U 15-24

DATUM :
FEBRUAR
2025

ŠT. KARTE
4-1

**OKOLJSKO POROČILO ZA
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT ZA OBMOČJE JUŽNO
OD VOLODJEVE ULICE
V MESTNI OBČINI MARIBOR**

Ig, januar 2026

Vrsta dokumentacije:	Okoljsko poročilo za Občinski podroben prostorski načrt za območje južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor
Št. projekta: Datum potrditve ponudbe: Faza: Datum:	36/2025 22.10.2025 II – mnenje MOPE o ustreznosti Januar 2026
Pripravljalavec občinskega prostorskega načrta: Župan:	Mestna občina Maribor Ulica heroja Staneta 1 2000 Maribor Aleksander Saša Arsenovič
Izdelovalec občinskega podrobnega prostorskega načrta: Direktor:	Projektivni biro Lazar d. o. o. Lendavska 57a 9000 Murska Sobota Tomaž Lazar, univ. dipl. inž. arh.
Izdelovalec okoljskega poročila: Nosilka naloge:	LUČKA, okoljske in prostorske študije, Vanja Šendlinger s. p. Vrbljene 21 1292 Ig mag. Vanja Šendlinger, univ. dipl. geog.

KAZALO

1. UVOD	5
2. PODATKI O PLANU.....	6
2.1 CILJI IN KRATEK OPIS PLANA	6
2.2 NAMENSKA RABA PROSTORA IN OPREDELITEV ODNOSA DO DRUGIH USTREZNIH PLANOV	9
2.3 CELOTEN PROSTOR ALI OBMOČJE, KI GA ZAJEMA PLAN.....	11
2.4 PREDVIDENO OBDOBJE IZVAJANJA PLANA	12
2.5 OBRAVNAVA ALTERNATIV	13
2.6 POTREBE PO NARAVNIH VIRIH	13
2.7 PREDVIDENE EMISIJE, ODPADKI IN RAVNANJA Z NJIMI	14
2.8 PODATKI O PRIDOBITVI SMERNIC ZA PRIPRAVO PLANA TER STOPNJA NJIHOVEGA UPOŠTEVANJA.....	15
2.8.1. Splošne smernice.....	15
2.8.2. Konkretna smernice	16
3. PODATKI O STANJU OKOLJA	18
3.1 OPIS OBSTOJEČEGA IZHODIŠČNEGA STANJA PODZEMNIH VODA, VKLJUČNO Z OBREMENITVAMI.....	18
3.1.1. Izhodiščno stanje.....	18
3.1.2. Obremenitve	20
3.2 POVZETEK VELJAVNIH PRAVNIH REŽIMOV NA VAROVANIH OBMOČJIH	22
3.2.1 Kulturna dediščina	22
3.3 VERJETEN RAZVOJ STANJA OKOLJA, ČE SE OPPN NE BI IZVEDEL	23
4. IZHODIŠČA OKOLJSKEGA POROČILA	24
4.1. OKOLJSKI CILJI OPPN	24
4.2. KAZALCI STANJA OKOLJA IN MERILA VREDNOTENJA	24
4.3. METODOLOGIJA	26
5. PODATKI O UGOTOVLJENIH VPLIVIH PLANA IN NJIHOVA PRESOJA	27
5.1 VPLIVI PLANA NA OKOLJSKI CILJ »IZBOLJŠEVANJE STANJA PODZEMNIH VODA V VODNIH TELESIH S SLABIM STANJEM«	27
5.2 OMILITVENI UKREPI ZA OKOLJSKI CILJ »IZBOLJŠEVANJE STANJA PODZEMNIH VODA V VODNIH TELESIH S SLABIM STANJEM«	29
6. VIRI IN LITERATURA.....	30

SEZNAM PRILOG:

- Priloga 1: Vsebinjenje
 Priloga 2: Povzetek
 Priloga 3: Dejanska raba zemljišč
 Priloga 4: Varstvo vodnih virov
 Priloga 5: Kulturna dediščina

SEZNAM PREGLEDNIC:

Preglednica 1: Okoljski cilji OPPN in njihova obrazložitev.....	24
Preglednica 2: Kazalci stanja okolja in merila vrednotenja vpliva OPPN na okoljski cilj »Izboljševanje stanja podzemnih voda v vodnih telesih s slabim stanjem«.....	25
Preglednica 3: Metode dela, orodja in viri podatkov.....	26
Preglednica 4: Seznam omilitvenih ukrepov OPPN za okoljski cilj »Izboljševanje stanja podzemnih voda v vodnih telesih s slabim stanjem«.....	29

SEZNAM SLIK:

Slika 1: Prikaz ureditvene situacije (vir: /22/).	6
Slika 2: Vizualizacija – prostorska ureditev brez nadstreška (slika zgoraj) in z možnostjo nadstreška (slika levo) (vir: /22/).	7
Slika 3: Lokacija ureditvenega območja in osnovna namenska raba prostora v dolgoročnem planu.	10
Slika 4: Lokacija ureditvenega območja in namenska raba prostora v urbanistični zasnovi (vir: /22/).	10
Slika 5: Prikaz namenske rabe prostora na ureditvenem območju z bližnjo okolico v OPN MOM.	11
Slika 6: Ureditveno območje s prikazom zemljiških parcel.	12
Slika 7: Geološke značilnosti ureditvenega območja (Vir: /27/).	18
Slika 8: Ureditveno območje s širšo okolico ter prikazom hidrogeoloških značilnosti in površinskih voda.....	19
Slika 9: Prikaz javnega kanalizacijskega omrežja (vir: /12/).	21
Slika 10: Kemijsko stanje podzemnih voda za obdobje 2019 – 2024 in ustreznost merilnih mest za leto 2024 v širši okolici ureditvenega območja (vir: /14/).	22

SEZNAM OKRAJŠAV:

ARSO	Agencija Republike Slovenije za okolje
CČN	centralna čistilna naprava
CPVO	celovita presoja vplivov na okolje
DPN	državni prostorski načrt
DRSV	Direkcija RS za vode
EID	enotna identifikacija dediščine
EMS	elektromagnetno sevanje
EPO	ekološko pomembno območje
FZP	faktor zelenih površin
GD	gradbeno dovoljenje
GJI	gospodarska javna infrastruktura
GURS	Geodetska uprava RS
HT	habitatni tip

KČN	komunalna čistilna naprava
KD	kulturna dediščina
KOV	komunalne odpadne vode
MČN	mala čistilna naprava
MKGP	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
MOM	Mestna občina Maribor
MOPE	Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo
MV	mejna vrednost
NIJZ	Nacionalni inštitut za javno zdravje
NUV I	Načrt upravljanja voda 2005 – 2019
NV	naravna vrednota
OE	območna enota
OP	okoljsko poročilo
OPN	občinski prostorski načrt
OPPN	občinski podrobni prostorski načrt
OU	omilitveni ukrep
OVE	obnovljivi vir energije
PAR	predhodne arheološke raziskave
PPE	prostorsko planska enota
PE	populacijski ekvivalent
PIP	prostorsko izvedbeni pogoji
PLDP	povprečni letni dnevni promet
PM	parkirno mesto
PNRP	podrobnejša namenska raba prostora
PVO	poročilo o vplivih na okolje
ReNPVO	Resolucija o Nacionalnem programu varstva okolja
RKD	Register kulturne dediščine
RNKD	register nepremične kulturne dediščine
RS	Republika Slovenije
SVPH	stopnja varstva pred hrupom
UE	upravna enota
URE	učinkovita raba energije
Ur. l. RS	Uradni list Republike Slovenije
US	ustavno sodišče
VVO	vodovarstveno območje
GZ	Gradbeni zakon
ZON	Zakon o ohranjanju narave
ZUreP	Zakon o urejanju prostora
ZRSVN	Zavod RS za varstvo narave
ZV	Zakon o vodah
ZVKD	Zakon o varstvu kulturne dediščine
ZVKDS	Zavod za varstvo kulturne dediščine Republike Slovenije
ZVO	Zakon o varstvu okolja

1. UVOD

Na podlagi tretje alineje 3. odstavka 128. člena *Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25)* je **v postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor** (v nadaljevanju: OPPN ali ureditveno območje), ki se pripravlja na podlagi občinskih prostorskih strateških aktov, sprejetih na podlagi *Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 – ZPDF, 44/97, 9/01 – ZPPreb, 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1)* in *Zakona o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84, 15/89, Uradni list RS, št. 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1)*, **treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje** (v nadaljevanju: CPVO).

Iz mnenja Zavoda RS za varstvo narave, OE Maribor, št. 3563-0433/2024-3 z dne 20.11.2024 izhaja, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

Okoljsko poročilo je neodvisna strokovna podlaga v postopku CPVO. Postopek vodi Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, izveden mora biti med pripravo OPPN ter pred njegovim sprejetjem.

Okoljsko poročilo temelji na določilih *Zakona o varstvu okolja (Ur. l. RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24, 21/25 – ZOPVOOV in 56/25 – PoZ)* in *Uredbe o okoljskem poročilu in podrobnejšem postopku celovite presoje vplivov izvedbe planov na okolje (Ur. l. RS, št. 73/05 in 44/22 – ZVO-2)*.

Kot je navedeno v 1. odstavku 78. člena *Zakona o varstvu okolja* mora »*pripravljaivec plana, za katerega se izvede celovita presoja vplivov na okolje, pred izvedbo celovite presoje vplivov na okolje zagotoviti okoljsko poročilo, v katerem se opredelijo, opišejo in ovrednotijo vplivi izvedbe plana na okolje in možne alternative, ob upoštevanju ciljev in geografskih značilnosti območja, na katerega se plan nanaša*«.

Na podlagi 1. odstavka 3. člena *Uredbe o okoljskem poročilu in podrobnejšem postopku celovite presoje vplivov izvedbe planov na okolje* je okoljsko poročilo »*dokument, v katerem se opredelijo, opišejo in ovrednotijo pomembni vplivi izvedbe plana na okolje, ohranjanje narave, varstvo človekovega zdravja in kulturne dediščine ter možne alternative, ki upoštevajo okoljske cilje in značilnosti območja, na katerega se plan nanaša*«.

Na podlagi podatkov o obstoječem/izhodiščnem stanju okolja ureditvenega območja z okolico, terenskega ogleda ureditvenega območja, poznavanja vsebine OPPN, poznavanja drugih (predvidenih) planov in programskih dokumentov, ki segajo na območje OPPN ali njegovo okolico, je bilo izvedeno t. i. vsebinjenje (glej Priloga 2).

Izdelovalci okoljskega poročila ocenjujemo, da bi z izvedbo OPPN lahko prišlo do vplivov na del okolja *podzemne vode*.

V pričujočem okoljskem poročilu so obravnavane zgolj vsebine, ki se nanašajo na del okolja naveden v zgornjem odstavku. Na podlagi vsebinjenja (glej Priloga 2) je bila sprejeta odločitev, da se v okoljskem poročilu ne bo presojalo vplivov izvedbe OPPN na podnebne dejavnike, zrak, površinske vode, naravne vire (tla, mineralne surovine, energetski viri, odpadki, gozd, kmetijska zemljišča, pitna voda, voda za druge rabe itd.), krajino, kulturno dediščino, naravo, zdravje ljudi (zunanji zrak, hrup, pitna voda, elektromagnetno sevanje, vonj, prehranska samooskrba, svetlobno onesnaženje, osončenost bivalnih prostorov, zdrav življenjski slog itd.), prebivalstvo in materialne dobrine.

2. PODATKI O PLANU

2.1 CILJI IN KRATEK OPIS PLANA

Namen in cilji plana

Investicijska namera je na ureditvenem območju zgraditi avtosalon z ostalimi ureditvami za potrebe delovanja načrtovane stavbe. Namen prostorskega akta je določiti urbanistično rešitev predvidene prostorske ureditve, določiti lokacijske in tehnične pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov ter določiti druge pogoje, zahteve in ukrepe za izvedbo načrtovane prostorske ureditve. Sprejet odlok o OPPN bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje in ureditve. /22/

Zasnova ureditve

V notranjost parcele se umešča objekt nižjih gabaritov, orientiran v smeri SZ – JV. Parkirne in povozne površine so predvidene ob Volodjevi ulici na severu in Zagrebški cesti na vzhodu. Med parkirnimi in povoznimi površinami ter med obodnima prometnicama je predviden pas zelenih površin. Območje bo prometno navezано na obe prometnici.



Slika 1: Prikaz ureditvene situacije (vir: /22/).

Dopustne dejavnosti

Območje bo namenjeno centralnim dejavnostim. V območje bo dopustno umeščati trgovske, poslovne, storitvene in skladiščne dejavnosti, ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja (npr. garažne stavbe, stavbe za funkcionalno dopolnitev, itd.).

Dopustni objekti

Dopustni bodo objekti namenjeni centralnim dejavnostim, ter pomožni in gradbeno inženirski objekti, v skladu z določili tega odloka.

Med Volodjevo ulico in Zagrebško cesto bo tako zgrajen avtosalon z mehanično delavnico, pripadajočimi pomožnimi objekti in gradbeno inženirskimi objekti. Dopustna bo gradnja pomožnih objektov

(nadstrešnica nad parkirnimi mesti, nad zbirnim mestom za zbiranje odpadkov, vetrolovi, zbiralnik za vodo, urbana oprema, priključki na gospodarsko javno infrastrukturo idr.). Na gradbeni parceli bo dovoljeno graditi ograje.

Dopustne gradnje

Dopustne bodo vse vrste gradenj (tj. novogradnja, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in sprememba namembnosti) stavb in gradbeno inženirskih objektov.

Urbanistični pogoji

Na ureditvenem območju se zgradi en nadzemni del stavbe, ki zajema avtosalon in mehanično delavnico. Etažnost stavbe bo največ P+1 (kletne etaže ne bo), tlorsni gabarit bo 50,9 m x 20,1 m.

Pritličje stavbe bo namenjeno avtosalonu in mehanični delavnici, lahko se nameni tudi spremljajočim dejavnostim. Prvo nadstropje bo namenjeno poslovnim prostorom in spremljajočim dejavnostim.

Pročelje stavbe bo urejeno proti obodnim ulicam. Fasada se bo izvedla v nenasičenih in umirjenih pastelnih barvah ali barvah toplih zemeljskih tonov. Dopustna bo izvedba fasade v temnejših barvah. Uporaba signalnih ali fluorescentnih barv ne bo dopustna. Na fasadi bo dopustno uporabiti različne materiale, bleščeči fasadni materiali ne bodo dopustni.

Streha bo ravna, lahko se jo bo izvedlo kot delno ali v celoti pokrito z rastlinjem in prstjo (zelena streha ali tehnološka zelena streha).

Nameščanje reklamnih panojev, svetlobnih reklamnih napisov na fasade in streho stavbe ne bo dopustno, razen poslovnih tabel, usmerjevalnih in označevalnih tabel poslovnih dejavnosti. V primeru namestitve fotonapetostnih celic bodo elementi fotovoltaike nameščeni tako, da z odsevnostjo ne bodo povzročali negativnih vplivov na okolico.



Slika 2: Vizualizacija – prostorska ureditev brez nadstreška (slika zgoraj) in z možnostjo nadstreška (slika levo) (vir: /22/).



Zunanje površine

Povsod tam, kjer niso načrtovani objekti, utrjena cestišča in peš poti, bodo urejene zelene površine kot hortikulturno urejene zelenice. Minimalni delež zelenih površin (tj. ozelenjene, neutrene površine na raščenem terenu) bo 15 % gradbene parcele.

Po obodu jugovzhodnega in jugozahodnega dela območja bodo linijsko zasajena drevesa, ki bodo služila kot povezava med predvideno novogradnjo in gozdom (oz. skladno z nadrejenim prostorskim aktom nepozidanimi stavbnimi zemljišči). Drevesa bodo porazdeljena čim bolj enakomerno po parceli, kjer bo to zaradi potreb in zasnove območja mogoče. Drevesa bodo prav tako posajena med parkirnimi mesti, in sicer bo na vsako četrto parkirno mesto posajeno 1 drevo. Za zasaditev bodo uporabljene avtohtone drevesne in grmovne vrste, drevesa ob obodnih ulicah bodo vsaj srednje visoke rasti.

Prometna ureditev

Zagotovljeno bo minimalno število parkirnih mest glede na površino in na namembnost objekta. Parkiranje bo urejeno po severnem in vzhodnem robu ureditvenega območja, delno tudi ob objektu na prodajni ploščadi. Iz grafičnega dela OPPN izhaja, da bo urejenih 29 parkirnih mest.

Za dostop na ureditveno območje sta predvidena dva nova priključka, in sicer eden na severni strani z Volodjeve ulice in drugi na vzhodni strani z Zagrebške ceste.

Ni gradbeni parceli bo treba za vsak objekt, ki je predmet gradnje, zagotoviti parkirna mesta za kolesa, v skladu s parkirnimi normativi.

Investitor bo moral zagotoviti namestitev tudi najmanj polnilnih mesta za električna vozila, kot to določajo predpis, in namestitev infrastrukture za napeljavo vodov za električne kable za vsaj eno na vsakih deset parkirnih mest tako, da omogoči poznejšo namestitev polnilnih mest za električna vozila.

Peš površine ob cestah bo treba praviloma urediti kot pločnike in upoštevati usmeritve o tipologiji in o prečnih profilih posameznih kategorij cest, ki so določene s predpisi s področja projektiranja cest. Kadar se pešci vodijo v sklopu motornega prometa, se barvno ali z drugo vrsto tlaka optično vodijo po robu prometne površine (ureditev pasu za pešce). Iz grafičnega dela osnutka OPPN (tj. Ureditvena situacija prometne infrastrukture) izhaja, da bo izvedena ureditev pločnika v delu Zagrebške ceste, do uvoza/izvoza na ureditveno območje.

Oskrba s pitno vodo

Zgradilo se bo nove priključne vodovodne cevovode v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje.

Odvajanje odpadnih voda

Izveden bo ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod:

- Območje se bo s kanalizacijskim vodom za odvajanje komunalnih odpadnih vod navezalo na fekalni vod javne kanalizacije, ki poteka jugovzhodno od ureditvenega območja.
- Padavinsko odpadno vodo, ki bo odtekala z večjih utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, bo treba zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza bo treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku. Vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se bo speljalo v ponikovalnice, ki bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, oz. na mestih z najmanjšimi vplivi na predvidene nove gradnje ter območja v vplivni okolici.

Odvajanje čistih padavinskih voda

Padavinske vode s streh in morebitnih nadstrešnic ter vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, bodo speljane v ponikovalnice, ki bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, oz. na mestih z najmanjšimi vplivi na predvidene nove gradnje ter območja v vplivni okolici. V primeru

izvedbe tehnološke zelene strehe se bo padavinske vode lahko zbiralo v sklopu stavbe ali ločeno ob stavbi na gradbeni parceli in se jo namenilo za ponovno uporabo. Predvideni so ukrepi za zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin.

Oskrba z energijo

Za napajanje ureditvenega območja z električno energijo bo zgrajen ustrezeni nizkonapetostni izvod z navezavo na obstoječe omrežje, ki poteka severno in vzhodno od obravnavanega območja.

Načrtuje se ogrevanje in hlajenje le z ekološko sprejemljivimi gorivi.

Za potrebe plinifikacije območja se bo lahko, pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja, zgradilo ustrezno dimenzioniran razvod distribucijskega plinovoda s priključnim vodom za predvideno stavbo.

Ravnanje z odpadki

Za zbiranje odpadkov bo urejeno zbirno mesto v vzhodnem delu ureditvenega območja. Po potrebi se bo lahko uredilo tudi več zbirnih mest. Zbirna mesta na prostem bodo nadkrita z nadstreški ustrezne dimenzije. Lahko se bodo vgradili tudi podzemni ali pol-podzemni sistemi. Do zbirnih mest se zagotovi dovoz za merodajna smetarska vozila.

2.2 NAMENSKA RABA PROSTORA IN OPREDELITEV ODNOSA DO DRUGIH USTREZNIH PLANOV

V času sprejeme sklepa o pričetku priprave OPPN

Na ureditvenem območju so bili v veljavi:

- *Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87),*
- *Odlok o družbenem planu Mestna Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92),*
- *Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/4, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12-sklep).*

Dolgoročni plan

Osnovna namenska raba prostora je bila določena v *Dolgoročnem planu občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odloku o družbenem planu Mestna Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/4, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št.26/12-sklep).*

Skladno s prej navedenimi prostorskimi akti celotno ureditveno območje z bližnjo okolico prekrivajo stavbna zemljišča, in sicer »stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja«, kar prikazuje naslednja slika.



Slika 3: Lokacija ureditvenega območja in osnovna namenska raba prostora v dolgoročnem planu.

Urbanistična zasnova

Skladno z *Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor* zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor, objavljenem v MUV številka 2/2001, se je ureditveno območje nahajalo v prostorsko planski enoti z oznako Te4-Sd, na površinah za centralne dejavnosti. /22/ To prikazuje naslednja slika.

Na območju je predvidena je izdelava novega prostorskega izvedbenega načrta. /22/



Slika 4: Lokacija ureditvenega območja in namenska raba prostora v urbanistični zasnovi (vir: /22/).

V času izdelave okoljskega poročila

Občinski prostorski načrt

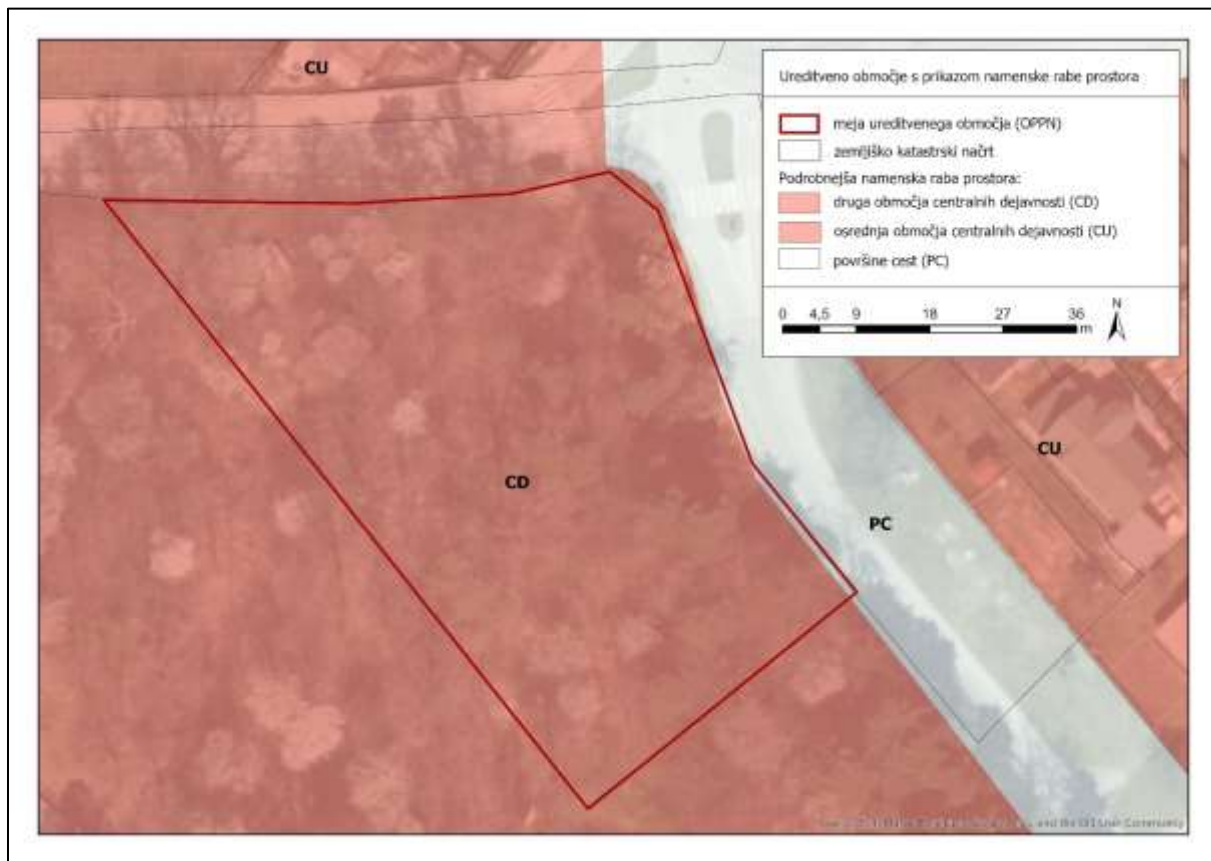
Občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor (MUV, št. 4/25) (v nadaljevanju: OPN MOM), ki je začel veljati 1. aprila 2025, za ureditveno območje opredeljuje stavbna zemljišča s podrobnejšima namenskima rabama prostora z oznakama:

- CDd, tj. območja centralnih dejavnosti – območja drugih centralnih dejavnosti. Območje je skladno z OPN MB namenjeno trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim in podobnim dejavnostim.
- PC, tj. površine cest.

Veljavna namenska raba prostora v OPN MOM je prikazana na naslednji sliki.

Ureditveno območje leži v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako TE-62. Predvidena je izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

V 156. členu OPN MOM so opredeljene usmeritve za pripravo OPPN. Dopustna je gradnja večstanovanjskih in dopustnih nestanovanjskih stavb etažnosti do P+2. Na severnem in vzhodnem robu območja se pritličja nameni javnemu programu. Proti zahodu, proti Babnikovi ulici, je treba rob območja intenzivno ozeleniti. Prometno se mora območje napajati z vzhodne strani (vzhodni odsek Volodjeve ulice).



Slika 5: Prikaz namenske rabe prostora na ureditvenem območju z bližnjo okolico v OPN MOM.

2.3 CELOTEN PROSTOR ALI OBMOČJE, KI GA ZAJEMA PLAN

Ureditveno območje leži na Dravski ravni, v jugovzhodnem delu mesta Maribor, v mestni četrti Tezno. Umeščeno je v urbani prostor. Na severu ureditveno območje omejuje Volodjeva ulica, na vzhodu Zagrebška cesta, na zahodu in jugu pa nepozidana stavbna zemljišča, ki jih pretežno prerašča gozd.

Ureditveno območje obsega zemljišče s parcelno št. 1249/12 k. o. Tezno (680), kar je prikazano na naslednji sliki.

Velikost ureditvenega območja je 3.557 m² oz. 0,36 ha.



Slika 6: Ureditveno območje s prikazom zemljiških parcel.

Posegi izven ureditvenega območja bodo dovoljeni zgolj za povezovanje ureditvenega območja z obstoječimi infrastrukturnimi sistemi (prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura), ki so locirani izven ureditvenega območja.

2.4 PREDVIDENO OBDOBJE IZVAJANJA PLANA

Sprejem prostorskega akta

Postopek sprejema OPPN se je pričel s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor (MUV, št. 1/2025), ki je začel veljati 6. februarja 2025. Natančnega časa potrebnega za pripravo prostorskega akta in s tem datuma njegove uradne objave ni mogoče napovedati, saj je postopek priprave in sprejema prostorskih aktov kompleksen in odvisen od mnogih dejavnikov. Na splošno pa velja, da so postopki priprave prostorskih aktov dolgotrajni.

Iz izkušenj izhaja, da postopek priprave in sprejema občinskih izvedbenih prostorskih aktov traja najmanj eno leto. V primeru kompleksnejših ureditev je lahko postopek še bistveno daljši.

Izvajanje OPPN se bo pričelo s potrditvijo in sprejemom prostorskega akta, čemu bo sledila uradna objava.

Pridobitev gradbenega dovoljenja

Po sprejemu OPPN bo imel investitor možnost vložiti zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. *Gradbeni zakon (Ur. l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25)* navaja postopek izdaje gradbenega dovoljenja in časovne roke v II. poglavju. Investitor bo potreboval čas za pripravo projektno dokumentacije, pridobitev mnenj pristojnih mnenjedajalcev in morebitno odločbo Ministrstva za naravne vire in prostor izdano v predhodnem postopku glede presoje vplivov na okolje. Dejanskega časa potrebnega za to v fazi izdelave okoljskega poročila ni mogoče napovedati.

57. člen *Gradbenega zakona* določa, da je rok za izdajo odločbe o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja dva meseca od vložitve popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, razen če je potrebno usklajevanje z mnenjedajalci ali nadomeščanje mnenja v skladu s 47. členom tega zakona. V tem primeru je rok za izdajo odločbe tri mesece od vložitve popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja.

Izvajanje gradbenih del

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja bo prišlo do izvedbe posega v prostor, predvidoma v roku največ petih let – gradbeno dovoljenje bo namreč prenehalo veljati, če investitor ne bo prijavil začetka gradenj in ne bo začel z gradnjo v petih letih od njihove pravnomočnosti. Časa dejanskega pričetka izvedbe del in njihovega zaključka v fazi izdelave okoljskega poročila ni mogoče napovedati, saj je odvisen od mnogih dejavnikov.

Pridobitev uporabnega dovoljenja

Po dokončanju gradnje bo investitor skladno z 80. členom *Gradbenega zakona* moral pridobiti uporabno dovoljenje. Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja bo moral vložiti najpozneje v 30 dneh po prejemu obvestila izvajalca ali nadzornika, da je gradnja končana.

Izvajanje dejavnosti

Kljub temu, da je izvajanje dejavnosti na ureditvenem območju dolgoročno naravnano, pa je dejansko predvideno obdobje izvajanja OPPN nemogoče napovedati.

Zaključek izvajanja dejavnosti

V primeru prenehanja izvajanja OPPN bo prišlo predvidoma do spremembe namembnosti objektov oziroma do odstranitve objektov. Čas potreben za odstranitve objektov in ureditev območja bo predvidoma nekaj mesecev.

2.5 OBRAVNAVA ALTERNATIV

Po nam znanih podatkih, v postopku sprejema OPPN alternative v zvezi s predvidenimi prostorskimi ureditvami niso bile izdelane.

2.6 POTREBE PO NARAVNIH VIRIH

Raba prostora

Potrebna bo raba zemljišč, v smislu zasedbe prostora za predvideno izgradnjo stavbe, dostopnih poti, parkirišč, zunanje ureditve ipd. Do rabe zemljišč bo lahko prišlo postopno, saj OPPN dopušča etapnost izvedbe prostorske ureditve. V končni fazi izvedbe OPPN bo zaseden prostor v površini 0,36 ha.

Raba vode

Poraba pitne vode s bo z izvedbo OPPN povečala. Voda bo potrebna za sanitarne potrebe zaposlenih in drugih uporabnikov objekta, čiščenje zunanjih površin in notranjih prostorov, izvajanje dejavnosti (avtomehanična delavnica), morebitno gašenje ipd. Natančne količine porabe vode v fazi izdelave

okoljskega poročila ni možno podati, znana bo v nadaljnjih fazah projektiranja. Pitna voda se bo pridobivala iz javnega vodovodnega omrežja in pod pogoji upravljavca GJI s področja oskrbe s pitno vodo.

Raba energetskih virov

Raba energetskih virov s bo z izvedbo OPPN povečala. Energija bo potrebna za zunanjo in notranjo razsvetljavo, ogrevanje, hlajenje in prezračevanje objekta, toplo sanitarno vodo, delovanje strojev in aparatov ipd.

Električna energija se bo pridobivala iz javnega elektroenergetskega omrežja, lahko se bo pridobivala tudi na sami lokaciji (tj. sončne elektrarne, ki jih bo skladno z osnutkom OPPN dopustno montirati ali vgraditi na objekte). Za proizvodnjo električne energije, ki se bo pridobivala iz javnega elektroenergetskega omrežja, bo posredno potrebna raba energetskih virov, kot so voda, premog, nafta, biomasa, plin, veter, sončna energije, jedrska energije ipd. Natančne količine porabljene električne energije v tej fazi ni možno podati, znana bo v nadaljnjih fazah projektiranja.

Predvidena stavba se bo ogrevala in hladila le z ekološko sprejemljivimi gorivi, dopustna bo priključitev na distribucijsko plinovodno omrežje. Predvidena poraba energentov za ogrevanje in hlajenje objektov v fazi izdelave okoljskega poročila ni znana, saj je odvisna od mnogih dejavnikov, kot so izbira energenta, izolacija stavbe in izbira stavbnega pohištva, energetska varčnost uporabljenih materialov in naprav, vremenske in klimatske razmere ipd.

2.7 PREDVIDENE EMISIJE, ODPADKI IN RAVNANJA Z NJIMI

Emisije onesnaževal v zrak

Med izvajanjem OPPN lahko pričakujemo manjše emisije onesnaževal v zrak zaradi potreb ogrevanja stavbe v času kurilne sezone, hlajenja prostorov v poletnih mesecih in pripravo tople sanitarne vode. Skladno z osnutkom OPPN se bo območje, v izogib onesnaženju zraka, ogrevalo in hladilo le z ekološko sprejemljivimi gorivi. Dopustna bo priključitev na distribucijsko omrežje oskrbe z zemeljskim plinom. Zemeljski plin spada sicer med fosilna goriva, kljub temu pa velja za relativno čist energent, z razmeroma majhnimi emisijami onesnaževal v zrak (v primerjavi z ostalimi fosilnimi gorivi). Pri zgorevanju zemeljskega plina se namreč sproščajo manjše emisije ogljikovega dioksida (CO_2) kot pri drugih fosilnih gorivih in prispeva k manjši emisiji toplogrednih plinov (ogljikov dioksid (CO_2), metan (CH_4) in dušikovi oksidi (N_2O)). V primerjavi z drugimi fosilnimi gorivi vsebuje tudi manj nečistoč, kot so žveplo, dušik in prašni delci. /11/ Metan ima v primerjavi z drugimi fosilnimi gorivi (premog, nafta) nižji ogljični odtis pri izgorevanju in povzroča manj izpustov škodljivih snovi, kot so žveplov in dušikovi oksidi ter trdni delci. OPPN dopušča tudi izkoriščanje sončne energije, kjer so emisije onesnaževal v zrak zanemarljivo majhne oz. jih na lokaciji ni. Vrste in količine emisij v zrak, kot so npr. ogljikov dioksid (CO_2), metan (CH_4), dušikovi oksidi (N_2O), prašni delci itd., zaradi rabe energentov za ogrevanja in hlajenja, bodo zato odvisne predvsem od izbire energentov in drugih dejavnikov (npr. toplotno ovoj stavbe, stavbno pohištvo ipd.), na splošno gledano pa bodo zanemarljivo majhne.

Do manjših emisij onesnaževal v zrak bo prišlo tudi zaradi povečanega osebne motornega prometa (stranke, zaposleni, itd.) in v manjši meri tovornega prometa (dostava, servis, vzdrževalna dela ipd.). Motorni promet je z izpušnimi plini iz motornih vozil na notranje zgorevanje eden glavnih povzročiteljev izpustov snovi v zrak, ki so vzrok za zakisovanje (žveplov oksidi (SO_x), dušikovi oksidi (NO_x) in amonijak (NH_3)), nastanek prizemnega ozona O_3 (med predhodnike ozona prištevamo dušikove okside (NO_x), ogljikov oksid (CO), metan (CH_4) in nemetanske hlapne organske snovi (NMVOC)) in trdnih delcev (primarni in sekundarni trdni delci PM_{10}). Promet je tudi pomemben vir toplogrednih plinov, pri čemer izpusti iz prometa zajemajo ogljikove dioksid (CO_2), metan (CH_4) in dušikove okside (N_2O). Emisije onesnaževal iz prometa bodo zanemarljivo majhne.

Emisije onesnaževal v vode

V času izvajanja OPPN bodo nastajale komunalne in padavinske odpadne vode. V komunalnih odpadnih vodah bodo predvsem fekalije, ostanki hrane, gospodinjska čistila, pralni praški ipd. V padavinskih odpadnih vodah bodo predvsem mineralna olja, ostanki pogonskih goriv, ostanki obrabe zavornih oblog, sklopov in drugih delov vozil, sol ipd. Do emisij onesnaževal v vode bi lahko prišlo tudi zaradi hrambe nevarnih snovi na ureditvenem območju, kot so npr. mineralna olja ipd.

Emisije hrupa

Hrup bo lahko nastajal zaradi delovanje delovnih naprav, nekaterih naprav namenjenih prezračevanju in klimatizaciji objekta ipd. Do povečanja hrupa bo lahko prišlo tudi zaradi povečanega cestnega motornega prometa na ureditvenem območju. Emisije hrupa bodo zanemarljivo majhne.

Emisije elektromagnetnega sevanja

Zaradi oskrbe ureditvenega območja z električno energijo bo prišlo do širjenja elektroenergetskega omrežja, ki bo določen vir elektromagnetnega sevanja. Elektromagnetno sevanje bo z vidika varovanja zdravja ljudi zanemarljivo majhno.

Emisije svetlobe

Emisije svetlobe bo povzročala zunanja razsvetljava. Ob predvidenem upoštevanju področnih predpisov, emisij svetlobe, ki bi povzročale svetlobno onesnaževanje, ne bo.

Odpadki

Zaradi izvajanja dejavnosti lahko na ureditvenem območju pričakujemo nastajanje različnih vrst odpadkov, razvrščenih v skladu z *Uredbo o odpadkih (Ur. l. RS, št. 77/22, 113/23 in 13/25)*, med njimi tudi nevarnih odpadkov.

Povzročeni bodo komunalni odpadki, vključno z ločeno zbranimi frakcijami, kot so papir in karton, steklo, čistila (detergenti), ki vsebujejo nevarne snovi, ipd. Povzročeni bodo tudi odpadki z vrtov in parkov, prav tako bodo lahko nastali mešani komunalni odpadki. S komunalnimi odpadki se bo ravnalo v okviru obstoječega sistema ravnanja z odpadki na območju Mestne občine Maribor. V občini je izvajalec obvezne gospodarske javne službe zbiranja odpadkov Javno podjetje Snaga, podjetje za ravnanje z odpadki in druge komunalne storitve, d.o.o., ki izvaja redni odvoz odpadkov iz gospodinjstev v skladu z vnaprej določenim urnikom. Odpadke se bo lahko oddajalo tudi v zbiralnicah in zbirnih centrih na območju Mestne občine Maribor, kjer sprejemajo vse vrste odpadkov.

Nastajali bodo tudi odpadki vezani na izvajanje gospodarske dejavnosti. Za ustrezno ravnanje s temi vrstami odpadkov bo skladno z veljavnimi področnimi predpisi moral poskrbeti povzročitelj odpadkov sam, na podlagi izdelanega Načrta gospodarjenja z odpadki, v skladu s katerim bo izvajal ukrepe preprečevanja in zmanjševanja nastajanja odpadkov ter druge ukrepe v skladu z *Uredbo o odpadkih* oz. skladno s takrat veljavnimi področnimi predpisi ravnanja z odpadki.

2.8 PODATKI O PRIDOBITVI SMERNIC ZA PRIPRAVO PLANA TER STOPNJA NJIHOVEGA UPOŠTEVANJA

2.8.1. Splošne smernice

Pripravljaivec OPPN mora smiselno upoštevati splošne smernice nosilcev urejanja prostora, ki so objavljene na svetovnem spletu (Vir: /33/) in jih na tem mestu ne povzemamo.

2.8.2. Konkretnne smernice

V nadaljevanju navajamo zgolj tiste pridobljene smernice in mnenja, ki so pomembne z vidika izvedbe postopka celovite presoje vplivov OPPN na okolje.

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ljubljana

(Številka: 3401-4/2007/158, datum: 05.01.2026)

Nosilec urejanja prostora podaja naslednje konkretne smernice s področij gozdarstva in lovstva:

- Stavbe morajo biti od roba ureditvenega območja predlaganega OPPN odmaknjene vsaj 20 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa vsaj 1 m.
- Pri novogradnjah v bližini gozdnih zemljišč, kjer je odmik objekta od meje gozdnega roba manj kot eno drevesno višino (25 m), v primeru porušitve drevja na objekte, kot posledice naravnih pojavov, nosi odgovornost za nastalo škodo investitor.
- Investitor mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.
- Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.
- Panjev ter viškov odkopane zemlje se ne sme odlagati v gozd v skladu s prvim odstavkom 18. člena Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 22/14 – odl. US, 24/15, 9/16 – ZGGLRS, 77/16, 78/23 – ZUNPEOVE in 85/25), ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala.
- Prepovedano je vsako osipavanje stoječega gozdnega drevja, zasipavanje in odlaganje materiala v gozdove ter odstranjevanje zarasti.

Ugotovitve:

Smernica je v celoti upoštevana. Zgoraj navedene usmeritve s področja gozdarstva in lovstva so vključene v 22. člen besedilnega dela osnutka OPPN (januar 2026.)

Skupna občinska uprava Maribor, Sektor za komunalo in promet, Maribor

(Številka: 3502-566/2025-2, datum: 06.10.2025)

Do ureditvenega območja je treba urediti pločnik za pešce. Ustrezno je treba načrtovati kolesarnice oz. stojala za kolesa.

Ugotovitve:

Smernica je smiselno upoštevana. Iz grafičnega dela osnutka OPPN izhaja, da je ob objektu predvideno mesto s stojali za kolesa. Tudi besedilni del osnutka OPPN predvideva, da je na gradbeni parceli treba za vsak objekt, ki je predmet gradnje, zagotoviti parkirna mesta za kolesa. Iz grafičnega dela osnutka OPPN (tj. Ureditvena situacija prometne infrastrukture) izhaja, da bo izvedena ureditev pločnika v delu Zagrebške ceste, do uvoza/izvoza na ureditveno območje.

Uprava RS za zaščito in reševanje, MORS, Ljubljana

(Številka: 350-106/2025-2 - DGZR, datum 21.07.2025)

Skladno z določili *Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta* (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2, 199/21-ZUreP-3) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Ugotovitve:

Smernica je smiselno upoštevana.

Elektro Maribor d. d., Maribor

(Številka: 4337 (3901-54/2025-2), datum: 16.10.2025)

Za priključitev predvidenega objekta na distribucijsko omrežje se zgradi nov nizkonapetostni kabelski priključek iz transformatorske postaje T-513 Volodjeva ulica.

Ugotovitve:

Smernica je smiselno upoštevana.

Javno podjetje Snaga d. o. o., Maribor

(Številka: 27/2025, datum: 28.07.2025)

Nosilec urejanja prostora navaja, da je komunalne odpadke treba zbirati na zbirnem mestu. Zagotoviti je treba tudi prevzemno mesto. Prevzemno mesto je lahko hkrati tudi zbirno mesto. Zbiranje odpadkov mora biti ločeno.

Ugotovitve:

Smernica je smiselno upoštevana. Kot je določeno v osnutku OPPN, se za zbiranje odpadkov uredi zbirno mesto v vzhodnem delu območja, po potrebi tudi več zbirnih mest. Zbirna mesta na prostem se nadkrije z nadstreški ustrezne dimenzije. Lahko se vgradijo tudi podzemni ali pol-podzemni sistemi. Do zbirnih mest se zagotovi dovoz za merodajna smetarska vozila.

Javno podjetje Mariborski vodovod d. o. o., Maribor

(Številka: 202510009, datum: 29.07.2025)

Nosilec urejanja prostora navaja, da je vodooskrba predvidenih objektov možna z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje v Volodjevi ulici.

Ugotovitve:

Smernica je smiselno upoštevana. Ureditveno območje se bo s pitno vodo oskrbovalo preko javnega vodovodnega omrežja.

Javno podjetje Nigrad d. o. o., Maribor

(Številka: 2025-M1/PU-K-006, datum: 07.08.2025)

Nosilec urejanja prostora ugotavlja, da bo objekte možno priključiti na obstoječo javno kanalizacijo, zgrajeno v ločenem sistemu odvajanja. Predvideti je treba vodotesno kanalizacijo v ločenem sistemu. Na javno kanalizacijo se naj predvidi odvod izključno sanitarnih – komunalnih odpadnih voda.

Ugotovitve:

Smernica je smiselno upoštevana. Izveden bo ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod. Območje se bo s kanalizacijskim vodom za odvajanje komunalnih odpadnih vod navezalo na fekalni vod javne kanalizacije, ki poteka jugo-vzhodno od območja. Kanalizacija se bo izvedla vodotesno, po končani gradnji se bo pridobil atest o vodotesnosti. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z večjih utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, bo treba zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza bo treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku. Vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, bodo speljane v ponikovalnice.

Plinarna Maribor d.o.o., Maribor

(Številka: ODS/SO-256/25, datum: 15.07.2025)

Nosilec urejanja prostora ugotavlja, da je za zagotovitev eventualne potrebe predvidenega objekta po zemeljskem plinu treba izvesti ustrezno dimenzioniran distribucijski plinovod z navezavo na obstoječe omrežje na Zagrebški cesti s pripadajočim priključnim vodom.

Ugotovitve:

OPPN določa, da se za potrebe plinifikacije območja lahko, pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja, zgradi ustrezno dimenzioniran razvod distribucijskega plinovoda s priključnim vodom.

3. PODATKI O STANJU OKOLJA

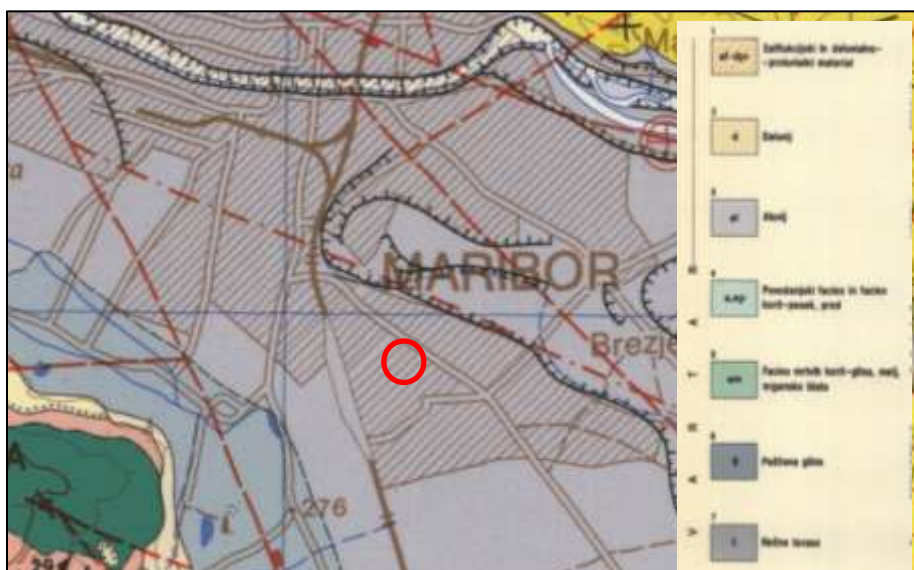
3.1 OPIS OBSTOJEČEGA IZHODIŠČNEGA STANJA PODZEMNIH VODA, VKLJUČNO Z OBREMENITVAMI

3.1.1. Izhodiščno stanje

Geološke značilnosti

Širše območje

Ureditveno območje skladno z Osnovno geološko karto Slovenije, ki je izdelana v merilu 1 : 100.000, leži na rečni terasi (oznaka t) Drave, terasa je kvartarne starosti, kot je tudi prikazano na naslednji sliki. /27/



Slika 7: Geološke značilnosti ureditvenega območja (Vir: /27/).

Terasni material predstavljajo prod, peščen prod, pesek, melj in pečena glina. Prodniki so predvsem iz metamorfnih in magmatskih kamnin, v manjši meri tudi iz karbonatnih sedimentov. Na Dravsko-Ptujskem polju je Drava vrezala v že akumuliranem materialu 4 glavne in več vmesnih terasnih nivojev, katerih višine znašajo od nekaj metrov do 30 metrov. /21/

Ožje območje

Geološko-geomehansko poročilo za ureditveno območje v času izdelave tega okoljskega poročila ni izdelano, zato s podrobnejšimi podatki o geoloških značilnostih obravnavanega območja ne razpolagamo.

Hidrogeološke značilnosti

Prisotnost podzemne vode je odvisna od vrste kamninske sestave in vrste njene poroznosti oz. prepustnosti. Glede na hidrogeološke lastnosti kamnin se na ureditvenem območju, ki leži na Dravski

ravnini, v nasutinah proda pojavlja vodonosnik z medzrnsko poroznostjo. Vodonosniki z medzrnsko poroznostjo so razmeroma plitve ravninske prodno peščene aluvialne zapolnitve tektonskih udorin ob naših največjih rekah. Kljub razmeroma majhni površini vodonosniki z medzrnsko poroznostjo prispevajo pomemben delež dinamičnih zalog podzemnih vod Slovenije (36,8 odstotkov). Največ teh zalog je v porečju reke Save (Kranjsko-Sorško polje, Ljubljansko polje, Krško in Brežiško polje), sledita porečji Drave in Mure. Najmanj zalog imajo porečja Savinje, Soče in Sotle. /41/



Slika 8: Ureditveno območje s širšo okolico ter prikazom hidrogeoloških značilnosti in površinskih voda.

Ureditveno območje leži na vodnem telesu podzemne vode Dravska kotlina (oznaka VTpodV 3012) in znotraj tega na območju Dravskega polja. Površina vodnega telesa je 429 km², s čemer sodi med manjša vodna telesa v Sloveniji. Nahaja se na območju aluvialnega prodnega zasipa reke Drave med Selnico ob Dravi in Ormožem, do Središča ob Dravi ob meji s Hrvaško. Značilno je prevladovanje aluvialnih prodov, peskov, gruča, meljev in glin kvartarne starosti. Na površju prevladujejo karbonatne in silikatne kamnine z medzrnsko poroznostjo, manj je krovnih ali nevodonosnih plasti, ki zavzemajo jugozahodno obrobje vodnega telesa. Vodno telo se nahaja v treh tipičnih vodonosnikih;

- Prvi, aluvialni vodonosnik z medzrnsko poroznostjo, je kvartarne starosti. Nahaja se v prodno peščenem zasipu Drave. Je obširen, srednje do visoko izdaten. Podzemni dotoki iz sosednjih vodonosnikov se pričakujejo v glavnem z območja Polskave med Pragerskim in Pleterji. Določeno mejo napajanja predstavljajo tudi pomembni dotoki površinskih voda s Pohorja med Rušami in območjem Polskave. Ti površinski tokovi ponikajo na severozahodnem obrobju Dravske kotline takoj, ko pritečejo s hribovitega obrobja na aluvialno ravnino Dravske kotline. Neposredno podlago prvega, kvartarnega aluvialnega vodonosnika, tvorijo terciarne plasti. Ponekod imajo vlogo neprepustne podlage, ponekod pa v tej podlagi nastopajo prodno peščene plasti, ki tvorijo lokalne in tudi regionalne vodonosnike (drugi vodonosnik).
- Drugi, medzrnski vodonosnik, je terciarne starosti v podlagi aluvialnega zasipa. Je lokalni ali nezvezno izdaten ali obširen, vendar nizko do srednje izdaten. Sestavljen je iz tanjših, srednje prepustnih peščenih prodnih plasti pliocenske starosti, ki se začenejo na globini nekaj deset m in segajo v globino 200 do 300 m. Pliocenski sedimenti izdanejo nad Vurbergom pri Ptuj ter v

Dravinjskih gorica med Medvedcami in Slovensko Bistrico. Na Dravsko-Ptujskem polju so na debelo pokriti s kvartarnimi naplavinami.

- Tretji, termalni vodonosnik, se nahaja v globljih terciarnih sedimentih in predterciarni podlagi. Je medzrnski in razpoklinski, po izdatnosti je lokalni ali nezvezno izdaten ali obširen, vendar nizke do srednje izdatnosti. V vrhnjem delu tretjega vodonosnika so tanjše, srednje prepustne peščeno prodne plasti, pliokvartarne in terciarne starosti, ki se nadaljujejo do globine več kot 1000 m in ležijo na predterciarni podlagi. V podlagi so zastopane metamorfne in mestoma tudi karbonatne kamnine mezozojske do paleozojske starosti. /30/

Na širšem območju se gladina podzemne vode na Dravskem polju znižuje v smeri od zahoda proti vzhodu, tj. v smeri proti Dravi. V smeri proti vzhodu poteka tudi tok podzemne vode. Za prodno-peščeni zaspj Dravskega polja velja splošno sprejeta ocena učinkovite poroznosti do $N_{ef} = 0,20$. /7/

Ranljivost vodnega telesa

Ranljivost prvega vodonosnika je visoka do zelo visoka, saj razen na zahodnem obrobju Dravskega polja ni pomembnih krovnih plasti. /30/

3.1.2. Obremenitve

Ocena obremenitev vodonosnikov temelji na izpostavljenosti točkovnim, linijskim in razpršenim virom onesnaževanja, neustreznim posegom v prostor ter rabi za antropogene namene. Onesnaženje lahko doseže vodonosnik po različnih poteh, in sicer s spiranjem onesnaževal s površja, z infiltracijo onesnažene površinske vode (padavine, vodotoki, stoječe vode ipd.) in z zatekanjem onesnažene podzemne vode iz zaledja.

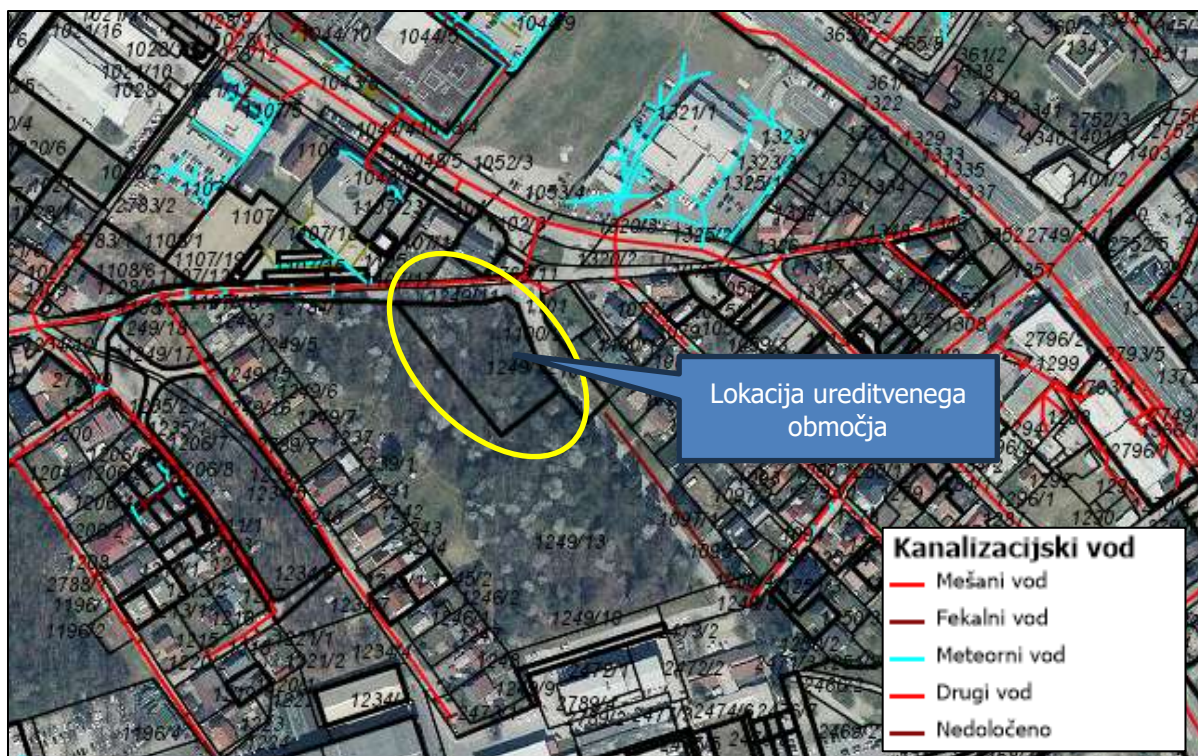
Določene vrste obremenitev voda predstavljajo tudi nekateri neustrezni posegi v prostor, ki:

- poslabšujejo infiltracijo padavinske vode in s tem kapacitete podzemne vode,
- povečujejo rabo vodnih virov in s tem znižujejo nivo podtalnice ipd.

Način odvajanja odpadnih voda

Širša okolica ureditvenega območja

Ureditveno območje leži v urbanem okolju (tj. mesto Maribor), kjer nastajajo vse vrste odpadnih voda, tj. komunalne, padavinske in industrijske odpadne vode. V okolici ureditvenega območja je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu za fekalne in padavinske vode severno od ureditvenega območja in fekalni vod jugovzhodno od ureditvenega območja (glej naslednjo sliko), ki se zaključuje na CČN Maribor.



Slika 9: Prikaz javnega kanalizacijskega omrežja (vir: /12/).

Kjer je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje je priključitev na javno kanalizacijo po *Odloku o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Maribor* (MUV, št.11/16, 27/17, 21/21 in 26/23) obvezna.

Ureditveno območje

Na ureditvenem območju ni virov odpadnih voda, ki bi (potencialno) onesnaževale podzemne vode, prav tako ni zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja.

Površine intenzivnih kmetijskih zemljišč glede na dejansko rabo zemljišč

Najpomembnejši vir razpršenega onesnaževanja in obremenjevanja tal in podzemnih voda na širšem območju je kmetijstvo. Zaradi dobrih naravnih pogojev na Dravski ravnini je delež intenzivno obdelanih kmetijskih zemljišč, kjer je vnos onesnaževal v tla in podtalnico praviloma največji, razmeroma velik.

Širša okolica ureditvenega območja

Glede na izrazito urbani značaj širšega ureditvenega območja je delež intenzivno obdelanih kmetijskih zemljišč pričakovano razmeroma majhen. V mestu Maribor so intenzivne oblike kmetovanja slabo zastopane in po Evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (MKGP, avgust 2025) prekrivajo 376 ha, kar je 38 % vseh kmetijskih zemljišč v mestu.

Ureditveno območje

Na ureditvenem območju ni intenzivno obdelanih kmetijskih zemljišč. Površina je 0 ha. Dejanska raba zemljišč na ureditvenem območju z okolico je prikazan v Prilogi 3.

Kemijsko stanja podzemnih voda

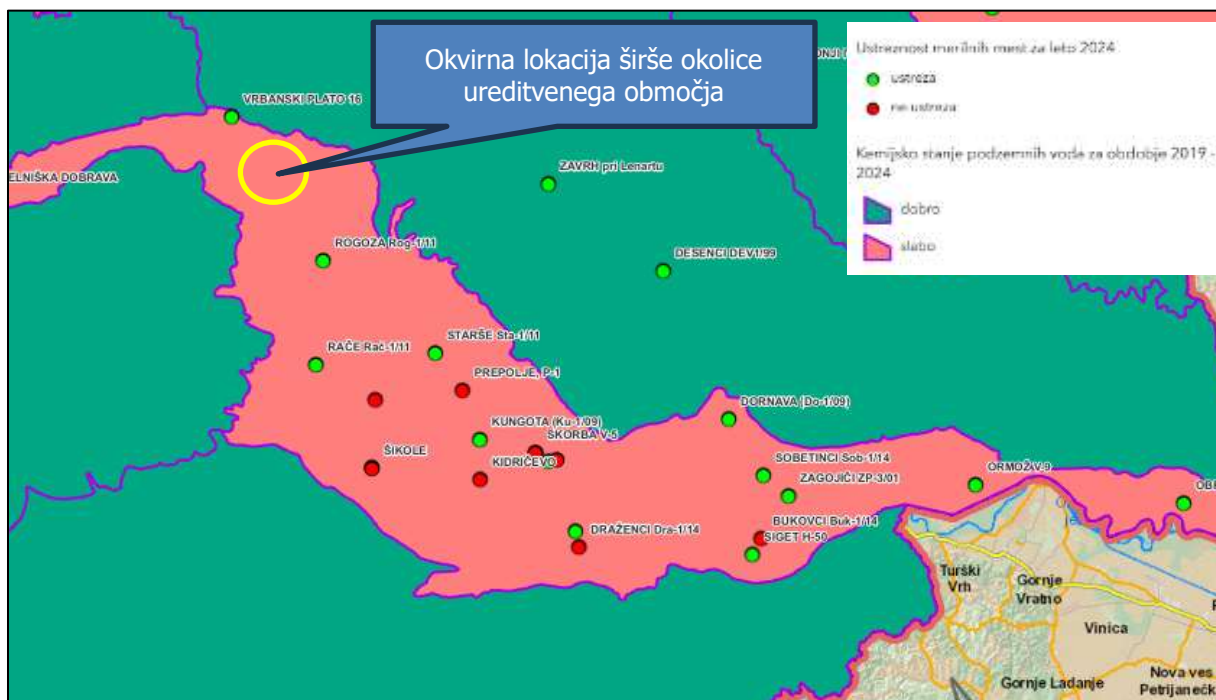
Poleg ranljivosti vodonosnikov je potrebno upoštevati vire onesnaževanja, ki so posamezni čezmerni onesnaževalci, odvrgeni in puščeni odpadki v okolju, poselitev, kmetijstvo, promet, kot tudi regionalni vodooskrbni pomen podtalnice.

Glede na delež kmetijskih in grajenih območij na površini vodnega telesa Dravska kotlina gre za enega bolj obremenjenih vodonosnikov z imisijami v Sloveniji, k obremenitvam pa daleč največ prispeva

kmetijstvo. Vrhnja plast podtalnice je zato na Dravski ravni zaradi velike rabe umetnih gnojil in škropiv v kmetijstvu, velikih živinorejskih farm ter drugih virov precej onesnažena. /28/ Za vodno telo, ki leži na zelo visoko ranljivi aluvialni ravnici, je med drugim izračunana najnižja ocena okoljske trajnosti. /18/

Kemijsko stanje podzemnih voda na območju vodnega telesa Dravska kotlina je že vrsto let (tj. vsaj od leta 2006) ocenjeno kot slabo. Velik problem predstavlja zlasti obremenjenost centralnega, južnega in jugovzhodnega dela Dravskega polja. Podzemna voda je prekomerno obremenjena z nitrati in atrazinom. Mestoma se pojavlja tudi onesnaženje z desetil-atrazinom. Statistično značilen je trend padanja koncentracij omenjenih onesnaževal. ZV podzemni vodi so zaznani tudi ostanki zdravil, kar kaže na vpliv neurejenega kanalizacijskega omrežja. Dravska kotlina je tudi ena bolj obremenjenih območij v Sloveniji s PFOS, metolaklorom-ESA. /17/

Kakovost podzemne vode v okviru državnega monitoringa spremlja Agencija RS za okolje. Kakovost podzemne vode Dravske kotline v obdobju 2019 - 2024 in ustreznost merilnih leta 2024 je prikazana na spodnji sliki.



Slika 10: Kemijsko stanje podzemnih voda za obdobje 2019 – 2024 in ustreznost merilnih mest za leto 2024 v širši okolici ureditvenega območja (vir: /14/).

Iz slike je razvidno, da ureditveno območje leži na vodnem telesu podzemne vode s slabim kemijskim stanjem v obdobju 2019 - 2024. Kljub temu so bila leta 2024 merilna mesta, ki so najbližja ureditvenemu območju, to sta merilni mesti Rogoza (Rog-1/11) in Vrbanški plato 16, z vidika doseganja kakovosti podzemne vode, ustrezna.

3.2 POVZETEK VELJAVNIH PRAVNIH REŽIMOV NA VAROVANIH OBMOČJIH

3.2.1 Kulturna dediščina

Na celotnem ureditvenem območju veljajo splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin, in sicer:

1. Obveznost ravnanja v primeru naključne arheološke najdbe: Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.
2. Dostop do zemljišč: Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

3.3 VERJETEN RAZVOJ STANJA OKOLJA, ČE SE OPPN NE BI IZVEDEL

Če se OPPN ne bi izvedel, bi se na ureditvenem območju lahko izvajale zgolj prostorske ureditve, ki so dopustne skladno z veljavnim nadrejenim prostorskim aktom, to je OPN MOM. *Občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor*, ki velja od 1. aprila 2025, v 73. členu določa, da so do sprejetja OPPN na območjih, za katera je predvidena izdelava OPPN, dopustni naslednji posegi:

- rekonstrukcije obstoječih objektov,
- prizidave do 10% BTP obstoječega objekta,
- spremembe namembnosti obstoječih objektov v skladu s PNRP,
- odstranitve obstoječih objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- vzdrževanje obstoječih objektov,
- gradnje pomožnih objektov na gradbeni parceli obstoječih objektov v skladu s 93. in 94. členom tega odloka,
- začasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora na način, da bi bilo v prihodnje onemogočeno načrtovanje OPPN,
- izvedba s hidrološko hidravlično študijo potrjenih omilitvenih ukrepov za zmanjšanje poplavne ogroženosti in vodnogospodarske ureditve.

Kratkoročno in srednjeročno bi se na ureditvenem območju najverjetneje ohranjalo izhodiščno stanje okolja, območje bi torej še naprej pretežno preraščal gozd. Ureditven območje še naprej ne bi imelo negativnih vplivov na okolje, naravo, kulturno dediščino in zdravje ljudi.

4. IZHODIŠČA OKOLJSKEGA POROČILA

4.1. OKOLJSKI CILJI OPPN

Okoljski cilji so tisti, ki se nanašajo na OPPN in ustrezajo značilnostim okolja na ureditvenem območju. Okoljski cilji OPPN so opredeljeni na podlagi podatkov o OPPN, podatkov o stanju okolja, nacionalnih zakonov in podzakonskih aktov ter glede na okoljske cilje, ki izhajajo iz obveznosti Slovenije na osnovi sprejetih mednarodnih obveznosti in veljavnih predpisov. V nadaljevanju podajamo seznam okoljskih ciljev OPPN, iz katerega zavezujočega dokumenta (program, strategija, predpis ipd.) izhajajo in obrazložitev temeljnih razlogov za njihov izbor.

Preglednica 1: Okoljski cilji OPPN in njihova obrazložitev.

DEL OKOLJA	OKOLJSKI CILJI OPPN	ZAVEZUJOČI DOKUMENT	OBRAZLOŽITEV IZBIRE OKOLJSKEGA CILJA
PODZEMNE VODE	Izboljševanje stanja podzemnih voda v vodnih telesih s slabim stanjem.	• Resolucija o Nacionalnem programu varstva okolja 2020–2030 • Načrt upravljanja voda na vodnih območjih Donave in Jadranskega morja za obdobje 2023–2027 (NUV III) • Zakon o vodah (ZV-1) • Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo • Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest	Čista voda je brez vonja in okusa. Vendar pa voda nikjer v naravi ni v čistem stanju, pač pa vsebuje različne snovi, kot so raztopljeni plini, anorganske in organske snovi ter mikroorganizmi, ki so lahko naravnega izvora ali pa posledica človekovega delovanja. V sodobnem svetu se pogosto srečujemo s prekomerno onesnaženo vodo. To pomeni, da so kljub samočistilnim sposobnosti voda v njej raztopljene strupene snovi in nezaželeni mikroorganizmi. Glede na vrsto in količino onesnaževal v vodi lahko prihaja do številnih negativnih učinkov, kot so uničenje vodnih organizmov, spremembe naravne prehranjevalne verige, poškodbe vodnih ekosistemov itd., kar ima med drugim lahko tudi negativne vplive na zdravje ljudi in gospodarstvo. Negativni učinki podzemnih voda so lahko že ob majhnem onesnaženju dolgoročni, glede na premeščanje voda vzdolž svojih tokov pa lahko prizadenejo velika območja. Z okoljskim ciljem želimo preprečiti dodatno onesnaževanje podzemnih voda Dravske kotline, za katero je značilno že dalj časa trajajoče slabo stanje. Glede kakovosti voda za podzemne vode to pomeni doseganje dobrega kemijskega stanja.

4.2. KAZALCI STANJA OKOLJA IN MERILA VREDNOTENJA

V nadaljevanju so podani kazalci stanja okolja in merila za ugotavljanje in vrednotenje vplivov OPPN na predhodno opredeljen okoljski cilj OPPN. V naslednji preglednici so tako za okoljski cilj OPPN navedeni izbrani kazalci stanja okolja, s pomočjo katerih se bodo v nadaljevanju okoljskega poročila vrednotili vplivi izvedbe plana na doseganje okoljskega cilja. Kazalci stanja okolja so podatki o stanju okolja ali njegovih delov o določeni lastnosti ali razvoju pomembnega

pojava v okolju in drugi javno dostopni kazalci stanja okolja ter drugi kazalci stanja okolja, ki so opredeljeni na podlagi analize okoljskih izhodišč. Kazalci stanja okolja kažejo stanje, lastnosti ali razvoj kakšnega pojava in s tem tudi smer razvoja okolja na ureditvenem območju z okolico. Izbrali smo le tiste kazalce stanja okolja, ki so po naši strokovni oceni najbolj značilni za izbran okoljski cilj, ničelno stanje in značilnosti OPPN, katere se v nadaljevanju dá ustrezno opisati in ovrednotiti in ki so hkrati razpoložljivi za območje OPPN. Vsi izbrani kazalci stanja okolja po naši oceni omogočajo ustrezno presojo na ravni obravnavanega plana.

Vrednotenje vplivov OPPN na uresničevanje okoljskih ciljev se skladno z *Uredbo o okoljskem poročilu in podrobnejšem postopku celovite presoje vplivov izvedbe planov na okolje* ugotavlja v naslednjih velikostnih razredih:

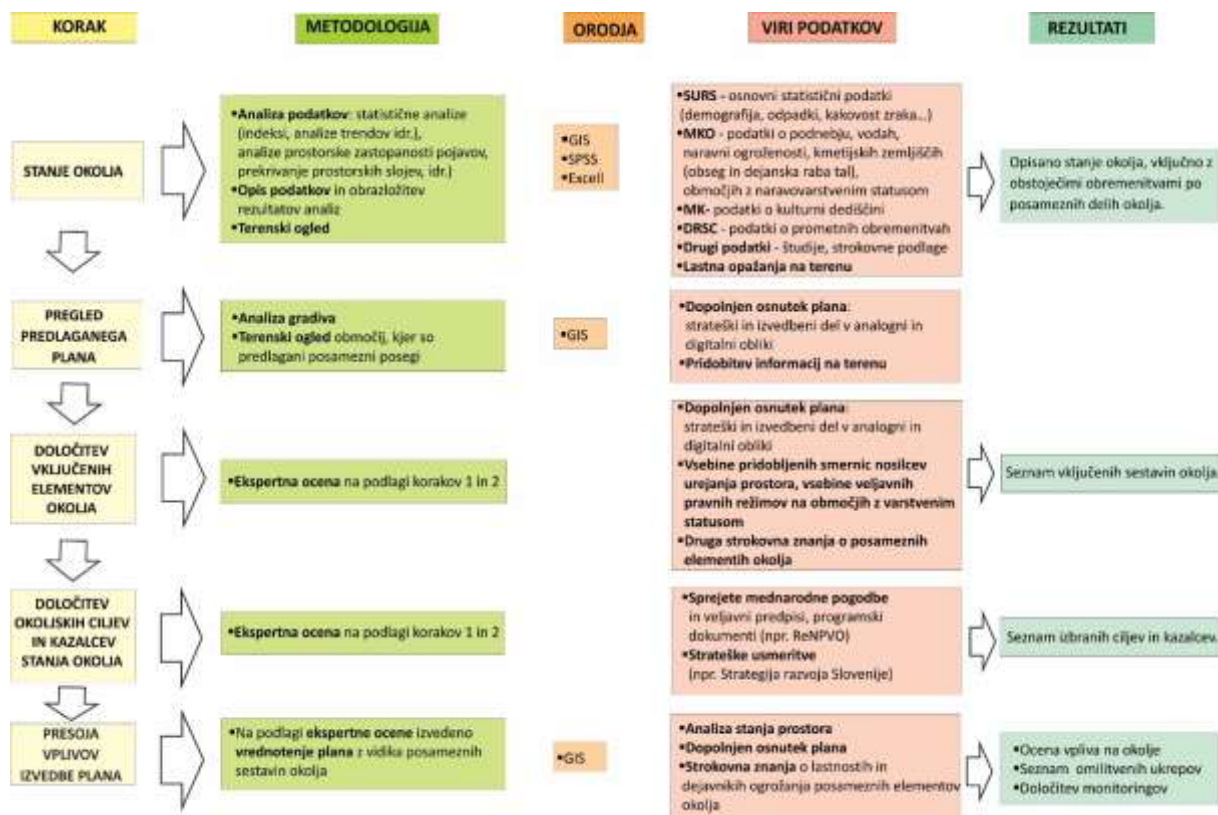
- razred A: ni vpliva oziroma je pozitiven vpliv;
- razred B: vpliv je nebitven;
- razred C: vpliv je nebitven zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov;
- razred D: vpliv je bistven;
- razred E: vpliv je uničujoč;
- razred X: ugotavljanje vpliva ni možno.

Preglednica 2: Kazalci stanja okolja in merila vrednotenja vpliva OPPN na okoljski cilj »Izboljševanje stanja podzemnih voda v vodnih telesih s slabim stanjem«.

Okoljski cilj	Kazalci stanja okolja	Velikostni razred	Razlaga
Izboljševanje stanja podzemnih voda v vodnih telesih s slabim stanjem.	Kemijsko stanje podzemnih voda.	A	ni vpliva oziroma je pozitiven vpliv
		B	vpliv je nebitven
		C	vpliv je nebitven zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov
		D	vpliv je bistven
		E	vpliv je uničujoč
		X	ugotavljanje vpliva ni možno
			OPPN ne predvideva posegov v prostor, ki so (potencialen) vir emisij onesnaževal v podzemne vode. Zaradi izvedbe OPPN bo na širšem območju plana prišlo do velikega zmanjšanja emisij onesnaževal v vode in posledično izboljšanja kemijskega stanja podzemnih voda. Mejne vrednosti onesnaževal v podzemni vodi ne bodo več presežene. Zaradi ukrepov predvidenih v osnutku OPPN onesnaževal v podzemne voda, kemijsko stanje podzemne vode bo ob izvedbi OPPN ostalo nespremenjeno. Zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov ureditveno območje ne bo vir emisij onesnaževal v podzemne vode, kemijsko stanje podzemnih voda bo ob izvedbi OPPN ostalo nespremenjeno. Zaradi izvedbe OPPN bo prišlo do velikega poslabšanja kemijskega stanja podzemne vode, mejne vrednosti onesnaževal v podzemni vodi bodo močno presežene. Zaradi izvedbe OPPN bo prišlo do zelo velikega poslabšanja kemijskega stanja podzemne vode, mejne vrednosti onesnaževal v podzemni vodi bodo zelo močno presežene. Vplivov ni mogoče ugotoviti zaradi pomanjkanja podatkov o OPPN ali zaradi pomanjkanja podatkov o podzemni vodi.

4.3. Metodologija

Preglednica 3: Metode dela, orodja in viri podatkov.



5. PODATKI O UGOTOVLJENIH VPLIVIH PLANA IN NJIHOVA PRESOJA

V nadaljevanju podajamo ocene vplivov izvedbe OPPN, ki se vrednotijo na podlagi predvidenih posledic OPPN na predhodno zastavljen okoljski cilj OPPN. Ocena vpliva se izvede s pomočjo izbranih kazalcev stanja okolja in opredeljenih meril vrednotenja. Pri tem so upoštevani vsi pričakovani vplivi OPPN, ki so posledica posega oziroma njegove spremembe, z njim povezane rabe naravnih virov in njegovega obremenjevanja okolja.

5.1 VPLIVI PLANA NA OKOLJSKI CILJ »IZBOLJŠEVANJE STANJA PODZEMNIH VODA V VODNIH TELESIH S SLABIM STANJEM«

OKOLJSKI CILJ: Izboljševanje stanja podzemnih voda v vodnih telesih s slabim stanjem	
Kazalci stanja okolja	Opis, obrazložitev in ocena vpliva
Kemijsko stanje podzemnih voda.	<u>Neposreden, daljinski in dolgoročen vpliv:</u> Zaradi izvedbe OPPN bodo na ureditvenem območju (tj. zaradi prisotnosti zaposlenih, strank ipd.) nastajale <u>komunalne odpadne vode</u>. Osnutek OPPN v 11. členu predvideva sistematično zbiranje in odvajanje komunalnih odpadnih voda z izgradnjo novega kanalizacijskega voda za odvajanje komunalnih odpadnih voda iz predvidenega objekta na obstoječi javni kanalizacijski sistem (fekalni vod), ki poteka v trasi Zagrebške ceste jugovzhodno od ureditvenega območja. Določa, da bo kanalizacija izvedena vodotesno, po končani gradnji se bo pridobilo atest o vodotesnosti. Iz navedenega izhaja, da se bodo z izvedbo OPPN vse komunalne odpadne voda preko vodotesnega internega omrežja iz ureditvenega območja odvajale v ločen javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na CČN Maribor, prečiščene odpadne vode pa se bo od tam odvajalo v Dravo. Ob predpostavki, da bo interno kanalizacijsko omrežje načrtovano v skladu s predpisi, ocenjujemo, da ne bo prišlo do emisij komunalne odpadne vode v podtalnico. Izvedba OPPN zaradi nastalih komunalnih odpadnih voda tako po naši oceni ne bo imela vpliva na kakovost podzemnih voda na ureditvenem območju in njegovi širši okolici. Zaradi izvedbe OPPN se bo površina utrjenih tal v okolici predvidene stavbe, namenjenih dovoznim potem, parkiranju motornih vozil (predvidenih je 29 PM), postavitvi zabojnikov za odpadke ipd., povečala. To bo vplivalo na nastajanje <u>padavinskih odpadnih voda</u>. Padavinske odpadne vode bodo obremenjene predvsem z ostanki goriv (diesel, neosvinčen motorni bencin), maziv (mineralna olja), soljo ipd. Osnutek OPPN v 11. členu določa, da se bo padavinsko odpadno vodo, ki bo odtekala z večjih utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin in ki bo vsebovala usedljive snovi, pred izpustom v okolje zajelo in mehansko obdelalo v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza bo treba pod povoznim

OKOLJSKI CILJ: Izboljševanje stanja podzemnih voda v vodnih telesih s slabim stanjem	
Kazalci stanja okolja	Opis, obrazložitev in ocena vpliva
	materialom predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo padavinske odpadne vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku. Kot še določa osnutek OPPN, se bo Vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, speljalo v ponikovalnice, ki bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, oz. na mestih z najmanjšimi vplivi na predvidene nove gradnje ter območja v vplivni okolici. Izvedba OPPN zaradi nastalih padavinskih odpadnih voda po naši oceni ne bo imela vpliva na kakovost podzemnih voda na ureditvenem območju in njegovi širši okolici. V predvideni stavbi bosta skladno z osnutkom OPPN urejena avtosalon in avtomehanična delavnica. Glede na navedeno lahko na ureditvenem območju pričakujemo prisotnost <u>nevarnih snovi</u>, kot so goriva in olja (motorna olja, hidravlična olja, zavorne tekočine ipd.), maziva (antikorozijska maziva ipd.), barve, laki, topila in čistila, plini in razpršila (plini za polnjenje klimatskih naprav, razpršila za zavore, ipd.), akumulatorji, ipd. Prisotni bodo tudi <u>nevarni odpadki</u> (npr. odpadni filtri, odpadno olje, akumulatorji, izrabljene pnevmatike, oljne krpe, delovna oblačila itd.). V primeru neustreznega ravnanja bodo omenjene nevarne snov in nevarni odpadki lahko potencialen vir emisij onesnaževal v podzemne vode. Ob tem je treba upoštevati, da veljavni predpisi (npr. <i>Zakon o vodah (ZV-1)</i>, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US, <i>Uredba o skladiščenju nevarnih tekočin v nepremičnih skladiščnih posodah</i>, Ur.l.RS, št. 104/09, 29/10, 105/10 in 44/22 – ZVO-2, <i>Pravilnik o tehničnih in organizacijskih ukrepih za skladiščenje nevarnih kemikalij</i>, Ur.l. RS, št. 23/18 in 123/22 itd.) že določajo nekatere varnostne ukrepe za začasno skladiščenje nevarnih snovi. Investitor bo tako dolžan ves čas izvedbe OPPN upoštevati in izvajati ukrepe za preprečevanje onesnaževanja podzemnih voda, skladno s tedaj veljavno zakonodajo. Kljub navedenemu, zaradi nevarnosti iztekanja ali pronicanja nevarnih snovi (npr. delovne nesreče, vandalizem, ipd.) v tla in od tam posredno v podzemne vode, ocenjujemo, da je v osnutku OPPN potrebno zagotovi dodatne ukrepe, ki bodo preprečili onesnaževanje podzemnih voda v času izvedbe OPPN. Ocena: nebstven vpliv ob izvedbi omilitvenih ukrepov (C).

Velikostni razred vpliva: Ocenjujemo, da bo vpliv izvedbe OPPN na okoljski cilj »Izboljševanje stanja podzemnih voda v vodnih telesih s slabim stanjem« **nebstven ob izvedbi omilitvenih ukrepov (C).**

5.2 OMILITVENI UKREPI ZA OKOLJSKI CILJ »IZBOLJŠEVANJE STANJA PODZEMNIH VODA V VODNIH TELESIH S SLABIM STANJEM«

Preglednica 4: Seznam omilitvenih ukrepov OPPN za okoljski cilj »Izboljševanje stanja podzemnih voda v vodnih telesih s slabim stanjem«.

Kazalec	Omilitveni ukrep	Časovni okvir izvajanja	Nosilec izvajanja	Način spremljanja uspešnosti
Kemijsko stanje podzemnih voda.	Vsa mesta namenjena začasni hrambi nevarnih snovi, vključno z nevarnimi odpadki, morajo biti urejena v zaprtem in pokritem prostoru.	Omilitveni ukrep se naj v OPPN vključi najkasneje do predloga OPPN. Upošteva se ga naj v nadaljnjih fazah projektiranja.	Pripravljaivec OPPN / Investitor.	Pred objavo Odloka o OPPN nosilec urejanja prostora pri pripravi mnenja preveri upoštevanje omilitvenega ukrepa v Odloku.
	Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo, obratovanjem in opustitvijo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov, morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem (lovilna skleda), brez odtokov, neprepustno za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajemo vso morebitno razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin.	Omilitveni ukrep se naj v OPPN vključi najkasneje do predloga OPPN. Upošteva se ga naj v nadaljnjih fazah projektiranja.	Pripravljaivec OPPN / Projektant.	Pred objavo Odloka o OPPN nosilec urejanja prostora pri pripravi mnenja preveri upoštevanje omilitvenega ukrepa v Odloku.

6. VIRI IN LITERATURA

- /1/ Agencija RS za okolje, Interaktivni atlas okolja. URL: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja> (citirano dne 20.10.2025)
- /2/ Agencija RS za okolje, Ljubljana, URL: <https://www.gov.si/assets/organi-v-sestavi/ARSO/Hrup/Seznam-izdanih-okoljevarstvenih-dovoljenj-hrup.pdf> (citirano dne 20.10.2025)
- /3/ Agencija RS za okolje, Ljubljana. Kazalci okolja. URL: <http://kazalci.arso.gov.si/> (citirano dne 20.10.2025)
- /4/ Agencija RS za okolje, Ljubljana. Podzemne vode. URL: <http://arso.si/vode/podzemne%20vode/> (citirano dne 29.10.2025)
- /5/ ARSO, Ljubljana. URL: <http://www.arso.gov.si/podnebnost/podnebnost%20v%20prihodnosti/DDvorsek%20Podnebnost%20spremembe%20v%20Sloveniji.pdf> (citirano dne 13.04.2021)
- /6/ Atlas voda. Direkcija RS za vode, Ljubljana. URL: <https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=11785b60acdf4f599157f33aac8556a6> (citirano dne 26.10.2025)
- /7/ Dopolnjena Analiza tveganja za onesnaženje podzemne vode vodnega vira Dobrovce za namen sprememb in dopolnitev OPN Hoče – Slivnica (po recenziji). 2017, Maribor, Inštitut za ekološki inženiring d.o.o., 72 str.
- /8/ Ekološko stanje površinskih voda v Sloveniji. Poročilo o monitoringu za leto 2019. Ljubljana, Agencija RS za okolje, december 2020. 56 str.
- /9/ Ekološko stanje površinskih voda v Sloveniji. Poročilo o monitoringu za leto 2020. Ljubljana, Agencija RS za okolje, december 2022. 62 str.
- /10/ Energetika Maribor d.o.o.. Maribor, URL: <https://www.energetika-mb.si/dejavnost/toplota/omrezje/> (citirano dne 20.10.2025)
- /11/ Geoplin d.o.o., Ljubljana: <http://www.geoplin.si/sl/zemeljski-plin/zelena-energija>
- /12/ iObcina. Ljubljana, Kaliopa informacijske rešitve d.o.o., URL: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor> (citirano dne 30.10.2025)
- /13/ Javno podjetje Snaga, podjetje za ravnanje z odpadki in druge komunalne storitve, d.o.o., Maribor. URL: <https://www.snaga-mb.si/objava/388723> (citirano dne 28.10.2025)
- /14/ Kakovost podzemnih voda – spletni pregledovalnik. Ljubljana, ARSO. URL: <https://gis.arso.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=a16308bd37344559b1c5d5e515468f49> (citirano dne 30.10.2025)
- /15/ Kakovost površinskih voda – spletni pregledovalnik. Ljubljana, ARSO. URL: <https://gis.arso.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=219fa16324df4013a6dfe4e220f55ec7> (citirano dne 28.10.2025)
- /16/ Kazalci stanja okolja. ARSO, Ljubljana. URL: <https://kazalci.arso.gov.si/sl/content/izpusti-toplogrednih-plinov-9> (citirano dne 09.11.2023)
- /17/ Kemijsko stanje podzemne vode v Sloveniji. Poročilo za leto 2024. 2025, Ljubljana, ARSO, 35 str.
- /18/ Lampič, B., & Rutar, A. (2021). Vrednotenje intenzivnosti okoljskih pritiskov kmetijstva na podzemno vodo v Sloveniji. Dela, 51, 5-26. <https://doi.org/10.4312/dela.51.5-26> (Original work published 2019)
- /19/ Letno poročilo o zdravstveni ustreznosti pitne vode mariborskega vodovoda za leto 2023. Za naročnika Mariborski vodovod. Marec 2024, Maribor, Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, 33 str.
- /20/ Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ljubljana. GERK. URL: <http://rkg.gov.si/GERK/> (objava podatkov dne 31.08.2025)

- /21/ Mioč, P., Žnidaršič, M.. 1989, Beograd. Osnovna geološka karta M : 1.000.000, SFRJ. Tolmač za lista Maribor in Leinbitz.
- /22/ Občinski podrobni prostorski načrt za območje južno od Volodjeve ulice v Mestni občini Maribor. Osnutek. November 2025. Murska Sobota, Projektivni biro Lazar d.o.o., 66 str. in grafične priloge
- /23/ Ocena ekološkega stanja vodotokov za obdobje 2016–2019. 2020, Ljubljana, Agencija RS za okolje, 8 str.
- /24/ Ocena kemijskega stanja podzemne vode. Obdobje 2006 - 2024. Ljubljana, Agencija RS za okolje, Excel tabele. URL: <https://www.arso.gov.si/vode/podzemne%20vode/> (citirano dne 30.10.2025)
- /25/ Ocena podnebnih sprememb v Sloveniji do konca 21. stoletja. Sintezno poročilo – prvi del. 2018, Ljubljana, ARSO, 156 str.
- /26/ Ogrin, D., 1996. Podnebni tipi v Sloveniji. Ljubljana, Zveza geografskih društev Slovenije, Geografski vestnik, letnih 68, str. 39-56
- /27/ Osnovna geološka karta SFRJ, merilo vira: merilo 1:100000, datum vira: -, datum zajema: 1999 – 2003. Ljubljana, Geološki zavod Slovenije. URL: <http://biotit.geo-zs.si/ogk100/> (citirano 18.10.2025)
- /28/ Perko, D., et al., Slovenija - Pokrajine in ljudje, 1998. Ljubljana, Mladinska knjiga, 735 str.
- /29/ Podnebna spremenljivost Slovenije v obdobju 1961–2011. Povzetek. 2018, Ljubljana, ARSO, 23 str.
- /30/ Poročilo o kakovosti podzemne vode v Sloveniji v letih 2009. November 2010, Ljubljana, ARSO, 114 str.
- /31/ Portal GiskD pregledovalnik. Ljubljana. Ministrstvo za kulturo. URL: <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/> (citirano dne 25.10.2025)
- /32/ Portal GOV.SI. Register upravljalcev in izdanih IED okoljevarstvenih dovoljenj. URL: <https://www.gov.si/zbirke/seznami/register-upravljalcev-in-izdanih-ied-okoljevarstvenih-dovoljenj/> (citirano dne 25.10.2025)
- /33/ Portal GOV.SI. Splošne smernice. URL: <https://www.gov.si teme/obcinski-prostorski-akti/> (citirano dne 23.10.2025)
- /34/ Portal SiStat. Statistični urad RS, Ljubljana. URL: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/Data/1817904S.px/table/tableViewLayout2/> (citirano dne 25.10.2025)
- /35/ Portal SiStat. Statistični urad RS, Ljubljana. URL: <https://www.stat.si/StatWeb/Field/Index/13/113> (citirano dne 25.10.2025)
- /36/ Portal SPOT. Okoljevarstvena dovoljenja. URL: <https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dovoljenja/okoljevarstveno-dovoljenje-za-druge-naprave-in-dejavnosti/#pogoji-za-emisije-hrupa> (citirano dne 20.10.2025)
- /37/ Priročnik pravnih režimov varstva, ki jih je treba upoštevati pri pripravi planov in posegih v območja kulturne dediščine. Ministrstvo za kulturo, Ljubljana. URL: https://gis.gov.si/MK_eVRDpredpis/P_11_11_02.htm#d (citirano dne 29.10.2025)
- /38/ Statistični urad RS, Ljubljana. URL: <https://pxweb.stat.si/SiStat> (citirano dne 20.10.2025)
- /39/ Štepančič, D., 1986. Osnovna pedološka karta SFRJ. Komentar. Ljubljana, Geodetski zavod Slovenije
- /40/ Urbančič, A., et al, 2020. Poročilo C3.2: Povzetek analize scenarijev za odločanje o Dolgoročni podnebni strategiji Slovenije do leta 2050. LIFE ClimatePath2050 (LIFE16 GIC/SI/000043). Številka poročila: IJS-DP-13286, ver. 2.0, 193 str.
- /41/ Vodno bogastvo Slovenije. 2003, Ljubljana, ARSO, 131 str.
- /42/ Zdravje v občini. Kazalniki zdravja v občini za leto 2025 – Maribor. URL: <https://obcine.nijz.si/obcine/maribor/70/2025/> (citirano dne 20.10.2025)
- /43/ Zupan et al., 2008. Raziskave onesnaženosti tal v Sloveniji. Ljubljana, ARSO, 63 str.

NALOGA:

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN)
ZA OBMOČJE JUŽNO OD VOLODJEVE ULICE
V MESTNI OBČINI MARIBOR

ELABORAT EKONOMIKE

IZDELAL:



Direktor: Tomaž Lazar univ.dipl.inž.arh.



Odgovorni prostorski načrtovalec:

LAZAR Tomaž univ.dipl.inž.arh.
PA PPN - ZAPS 0072



ŠTEVILKA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE:

U15-24, Murska Sobota, februar 2025

ELABORAT EKONOMIKE - KAZALO VSEBINE

Tekstualni del

1	KLJUČNE UGOTOVITVE	3
2	OBMOČJE OBDELAVE	4
3	PREDVIDENE UREDITVE	6
4	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	7
4.1	POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI;	8
4.1.1	CESTNO OMREŽJE	8
4.1.2	VODOVODNO OMREŽJE	8
4.1.3	KANALIZACIJSKO OMREŽJE	8
4.1.4	ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE	8
4.1.5	OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	8
4.1.6	PLINOVODNO OMREŽJE	9
4.1.7	OGREVANJE IN UČINKOVITA RABA ENERGIJE	9
4.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	9
4.3	DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO	9
4.4	OPREDELITEV ETAPNOSTI IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	9
4.5	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	9

Grafični del

Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme	1
---	---

1 KLJUČNE UGOTOVITVE

Zakonske podlage za pripravo elaborata ekonomike so:

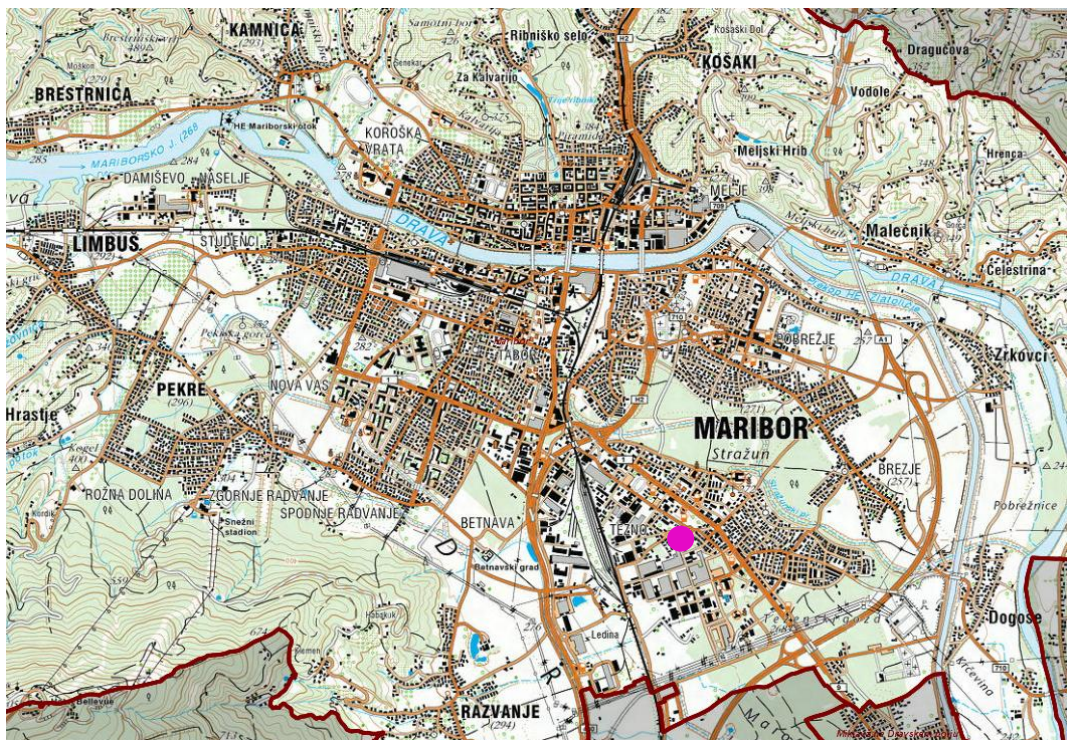
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/2019).

Predmetni elaborat ekonomike je izdelan v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (UL RS, št. 45/2019) in je namenjen:

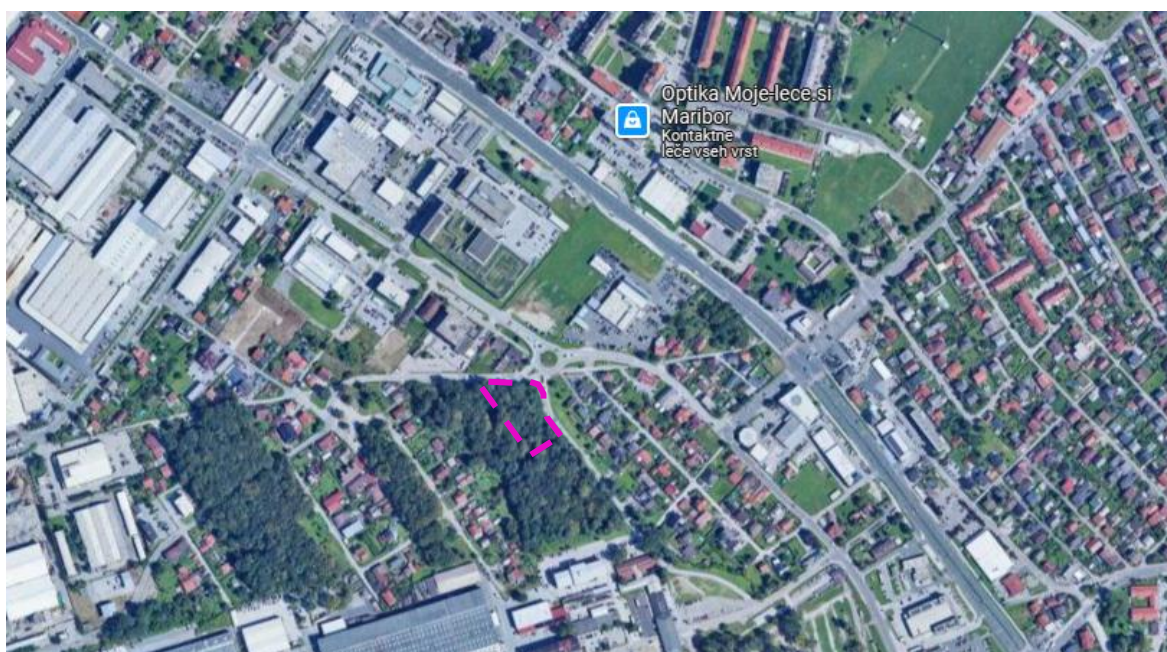
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPN ali OPPN.

2 OBMOČJE OBDELAVE

Območje urejanja leži v vzhodnem delu mesta Maribor, ob Volodjevi ulici in Zagrebški cesti, ob vzhodnem delu industrijske cone Tezno. Območje urejanja obsega zemljišče s parc. št. 1249/12, k.o. Tezno (680).



Slika 1: Lokacija območja urejanja v mestu Maribor (vir: iobcina, junij 2025)



Slika 2: Območje urejanja na satelitskem posnetku (vir: Google Maps, posnetek junij, 2025)

Obrađevano područje je površine 3.557 m² in je v celoti nepozidano zemljišče. Po evidenci dejanske rabe je područje pretežno gozdno zemljišče (91%), manjši del je nedoločena raba (9%).

Parcela komunalno ni opremljena, se pa v neposredni bližini obrađevanega područja nahajajo javne komunalne naprave. Ob severnem delu područja poteka zbirna mestna cesta LZ 244 241 (Volodjeva ulica), ob vzhodnem delu pa mestna cesta LK 250 781 (Zagrebska cesta). Na severnem delu Volodjeve ulice je urejen obojestranski pločnik, na vzhodnem delu Zagrebske ceste pa ni urejenega pločnika. Na nobeni od obeh cest ni urejene kolesarske poti. Na severnem in vzhodnem delu našega područja potekata dva podzemna voda in sicer eden nazivne napetosti 0,4kV in drugi 20kV, slednji poteka tudi deloma po obrađevani parceli. Obstoječe plinovodno omrežje poteka po Zagrebski cesti. Vodooskrbna cev primarnega omrežja se nahaja na severnem delu Volodjeve ulice, v neposredni bližini se nahaja tudi nadzemni hidrant. Na severnem delu Volodjeve ulice prav tako poteka mešani kanalizacijski vod. Na severnem in vzhodnem delu (Volodjeva ulica in Zagrebska cesta) potekajo trije podzemni telekomunikacijski vodi, od tega je del enega na našem obrađevanem području.

Na području urejanja ni veljavnih državnih prostorskih aktov, območij takih aktov v pripravi ali območij začasnih prostorskih ukrepov. Območje se ne nahaja v vodovarstvenem območju, na območju prav tako ni izdanih vodnih dovoljenj, vodnih soglasij ali koncesij za rabo vode. Na območju ni vodotokov. Območje se ne nahaja na poplavnem, erozijskem, plazljivem ali plazovitem območju.

3 PREDVIDENE UREDITVE

Na območje se umešča avtosalon z mehanično delavnico s pripadajočimi parkirišči, ter ostale potrebne prometne, energetske in komunikacijske infrastrukture. Etažnost bo P+1.

Tlorisni gabariti avtosalona bodo 50,90 x 20,10m. V stavbi se predvidi razstavni salon in večja delavnica z dodatno skladiščno postajo. Prav tako se predvidijo manjši poslovni in pomožni prostori, v pritličju in nadstropju. Prostor nad salonom, skladiščno postajo in delavnico bo dvovišinski.

Minimalni delež zelenih površin, kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neurtjene površine na raščenem terenu, znaša 15 % gradbene parcele.

Prostorska ureditev je postavljena na ploščad na nazivni koti 269,60 m n.v., ki je zasebnega značaja.

Parkirna mesta se uredijo v sklopu zunanje ureditve, predvidenih je 29 parkirnih mest. Ob robu jugozahodne in jugovzhodne meje parcele se predvidi posaditev dreves in zelenice, prav tako se predvidi zeleni otok v sklopu ureditve parkirnih mest.

Poleg gradnje predvidenega objekta se predvidevajo tudi pripadajoče zunanje ureditve:

- ureditev ustreznih prometnih povezav znotraj območja z navezavo na obstoječe prometnice;
- ureditev zelenih površin s primerno zasaditvijo;
- izvedba priključkov na javne komunalne naprave pod pogoji upravljavcev.



Slika 3: Vizualizacija – prostorska ureditev

4 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Po pravilniku je zahtevano, da se z OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura razdeli v dve skupini:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje ni komunalno opremljeno; obstoječi vodi komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektro vod, elektronske komunikacije) potekajo ob severnem robu območja. Predvidi se priključitev v skladu s pogoji mnenjedajalcev.

Ker se bo vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura načrtovala tako da služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve, se le ta ne deli v dve skupini, kot je predvideno po pravilniku.

4.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI;

Vsa potrebna javna infrastruktura se nahaja v neposredni bližini oziroma ob robu obravnavanega območja. Predvideno je, da se območje v celoti priključi na obstoječa infrastrukturna omrežja v sosednjih ulicah, in sicer z izvedbo ustreznih povezav ter ob upoštevanju pogojev posameznih upravljavcev.

Znotraj območja bo potrebno, za potrebe predvidenega objekta izvesti interne komunalne priključke na javne komunalne naprave:

- javno vodovodno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje
- javno TK omrežje
- javno prometno omrežje
- javno kanalizacijsko omrežje.

Ob tem bo potrebno ustrezno urediti odvodnjavanje padavinskih voda s streh objektov in utrjenih površin.

4.1.1 CESTNO OMREŽJE

Ob severnem delu območja poteka zbirna mestna cesta LZ 244 241 (Volodjeva ulica), ob vzhodnem delu pa mestna cesta LK 250 781 (Zagrebška cesta).

Predvidi se ureditev zunanjih parkirišč, vzporedno z zgoraj omenjenima cestama, garaže ni predvidene. Skupaj se predvidi 29 parkirnih mest, dve od tega bosta za funkcionalno ovirane osebe. Za dostop na parcelo se predvidita dva nova priključka in sicer eden na severni strani Volodjeve ulice in drugi na vzhodni strani Zagrebške ceste.

Vse prometne površine (parkirne površine, prehodi za pešce ipd.) se urejajo v skladu s predpisi in standardi, ki urejajo področje univerzalne graditve in uporabe objektov.

4.1.2 VODOVODNO OMREŽJE

Zgradi se nove priključne cevovode v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje – LŽ DN 200 v Volodjevi ulici. Dimenzije novih cevovodov in priključkov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.

4.1.3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Predvidi se vodotesna izvedba kanalizacije, na javno kanalizacijo se predvidi odvod izključno sanitarnih-komunalnih odpadnih vod. Meteorne odpadne vode iz streh in iz utrjenih površin se bodo odvajale v ponikovalno polje na investitorjevi parceli, v velikosti 6,0x6,6x1,2.

4.1.4 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Predvidi se priključitev na obstoječo transformatorsko postajo T-513 VOLODJEVA UL., izvedel se bo nov NN kabelski priključek. Na investitorjevi parceli se predvidi nova priključna merilna omarica. Priključna moč bo 35 kW (3x50A).

4.1.5 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Predvidi izgradnja kabelske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja in sicer od KJ2021 do objekta se položi PE cev 2xfi50mm. Predvidi se tudi vgradnja dovodne komunikacijske omarice.

4.1.6 PLINOVODNO OMREŽJE

V neposredni bližini ni plinovodnega omrežja. Ne predvidena se nobenih navezav na obstoječe plinovodno omrežje.

4.1.7 OGREVANJE IN UČINKOVITA RABA ENERGIJE

Predvideni objekt bo imel individualni način ogrevanja. Možna je izvedba ogrevanja z električno energijo, toplotno črpalko, sončno energijo ali njihovo kombinacijo. Predvidena je uporaba obnovljivih virov, pri čemer se prioriteto uporabijo sistemi, ki izrabljajo zemeljsko in sončno energijo.

4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Za potrebe ureditev, predvidenih s prostorskim aktom, ni potrebno izvesti nobenih razširitev javne komunalne infrastrukture tudi ni predvidenih nobenih investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Vse stroške predvidenih internih priključkov na obstoječe komunalne naprave, ki se nahajajo v neposredni bližini obravnavane parcele, bo nosil investitor.

4.3 DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

Za izvajanje ureditev, predvidenih s prostorskim aktom, ne bo potrebnih investicij v komunalno opremo, zato se tudi ne predvideva virov financiranja. Investitor bo v celoti financiral izvedbo internih priključkov na obstoječo komunalno opremo, hkrati pa bo preko plačila komunalnega prispevka, ki se obračuna na podlagi občinskega odloka, sofinanciral že izgrajeno primarno komunalno opremo.

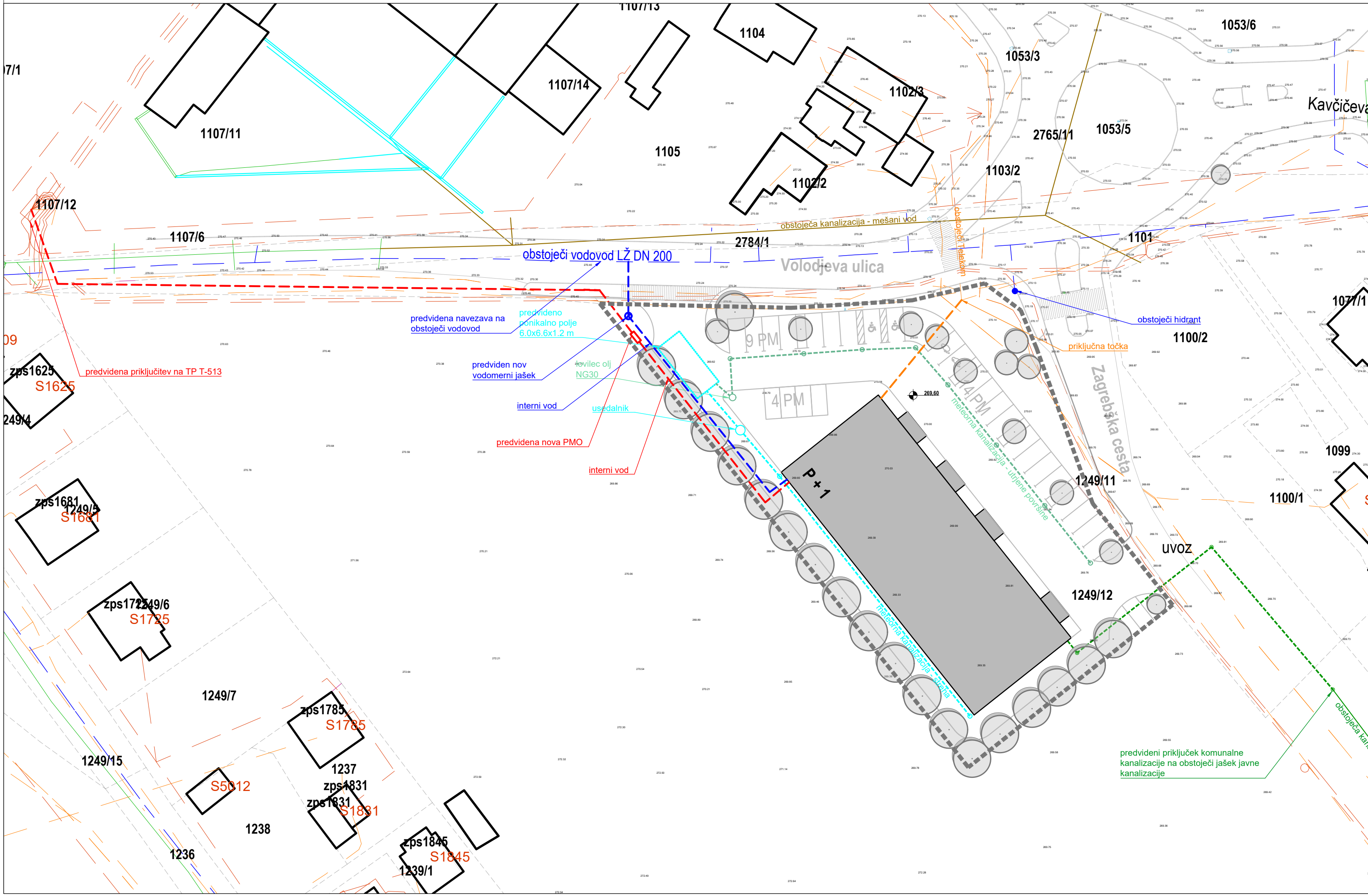
4.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Priključki na obstoječo komunalno opremo se bodo izvedli ob gradnji predvidenih objektov.

4.5 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Celotno območje, katerega obravnava prostorski akt in predmetni elaborat ekonomike, je v privatni lasti in namenjeno gradnji stanovanjskih objektov. Znotraj območja tako ni predvidenih grajenih objektov družbene infrastrukture.

Glede na zapisano izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.



meja območja

sosednji objekti

avtosalon

P + 1

etažnost

269.60

višinska kota (v m n.v.)

prometna ureditev

drevo

obstoječe

novo

kanalizacija - fekalni vod

kanalizacija - mešani vod

kanalizacija meteorna - utrjene površine

kanalizacija meteorna - streha

vodovod

elektrika podzemni vod

PTT podzemni vod

LAZAR

PROJEKTIVNI BIRO LAZAR D.O.O.

LENDAVSKA 57A, 9000 MURSKA SOBOTA, SLOVENIJA

TEL.02/522 15 70 FAX.02/522 15 71 INFO@BIRO-LAZAR.SI WWW.BIRO-LAZAR.SI

INVESTITOR :

AVTOHIŠA MEŠKO D.O.O.

TIŠINSKA 29F, 9000 MURSKA SOBOTA

VSEBINA :

PRIKAZ OBSTOJEČE IN

NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME

NALOGA:

ELABORAT

EKONOMIKE

NOSILEC NALOGE :

TOMAŽ LAZAR UNIV.DIPL.INŽ.ARH.

SODELAVCI :

ROK ŠINKO MAG.INŽ.ARH.

ALMA KARAHMET MAG.INŽ.ARH.

BRIGITA LAZAR GRADB. TEHN.

MERILO :

ŠT. NAČRTA :

DATUM :

ŠT. LISTA :

1:500

U15-24

FEBRUAR

2025

1