



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: 3503-24/2025-12

Datum: 3.09.2026

GMS - 996

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 37. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja stanovanjske cone v Pekrah (območje vzhodno od Ceste Graške Gore)

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALCI: Gašper DAJČMAN, Podsekretar
Maja REICHENBERG HERIČKO, vodja sektorja
Predstavnik načrtovalca

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja stanovanjske cone v Pekrah (območje vzhodno od Ceste Graške Gore v prvi obravnavi.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan





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

Številka: 3503-24/2025-12

Datum: 3.09.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 37. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja stanovanjske cone v Pekrah (območje vzhodno od Ceste Graške Gore)
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Dopolnjen osnutek odloka 2. Obrazložitev 3. Prečiščeno besedilo

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Gašper DAJČMAN, Podsekretar	SUP	3.9.2026	
Gradivo pregledal vodja organa in morebitni vodja NOE:	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada Maja REICHENBERG HERIČKO – Vodja SUP		4.9.2020 4.9.26	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljalca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	07-09-2026	
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	9.9.2026	



Na podlagi 125. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) ter na podlagi 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 drugih spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja stanovanjske cone v Pekrah (območje vzhodno od Ceste Graške Gore)

(ID 7482)

(dopolnjen osnutek drugih SD OPPN)

1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja stanovanjske cone v Pekrah (območje vzhodno od Ceste Graške Gore) (MUV 8/2011) in Odloku o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja stanovanjske cone v Pekrah (območje vzhodno od Ceste Graške Gore) (MUV 2/2022), se za 1. členom odloka doda 1.b člen, ki se glasi:

»1. b člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Odlok o drugih spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja stanovanjske cone v Pekrah (območje vzhodno od Ceste Graške Gore), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2025/SD OPPN-040-v nadaljevanju SD2 OPPN.

Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 7482.«

2. člen

2.a. člen odloka se briše in nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»2.a člen

Sestavni deli drugih sprememb in dopolnitev OPPN so:

I. Splošni del:

Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

Odlok OPPN

III. Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 2500

1.2 Izsek iz veljavnega SD OPPN - Ureditvena situacija z mejo SD OPPN M - 1 : 1000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

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

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

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

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

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

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

4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev M - 1 : 1 000

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1 000

IV. Spremljajoče gradivo:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE

2. PODATKI IZ PRIKAZA PROSTORA



3. MNENJE O OBVEZNOSTI IZVEDBE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE OZIROMA PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI NA VAROVANA OBMOČJA
4. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
5. ELABORAT EKONOMIKE
6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA
7. SKLEP
8. POVZETEK ZA JAVNOST«.

3. člen

Na koncu 4. člena odloka se doda novi odstavek, ki se glasi:

- »(6) Območje drugih SD OPPN obsega parcele v k.o. 676 Pekre:
- 137/3, 138/1, 137/4, velikost zemljišča 1803 m²,
- 68/3, 68/2, v velikost 623 m².«

4. člen

Na koncu 6. člena odloka se doda nov odstavek, ki se glasi:

»(4) Načrtovane ureditve na območju SD2 OPPN:

Na parcelah 137/3, 138/1 k.o. 676 Pekre se načrtujeta dve (2) enostanovanjski stavbi, na lastnih parcelah, s parkiranjem za stanovalce na lastni parceli ob ali pred objektom. Do stavb se dostopa z vzhodne strani, s Pekrske ceste. Predvidena je ureditev komunalne in energetske infrastrukture ter vse potrebne zunanje ureditve.

Na parceli 137/4 k.o. Pekre (676) se spremenijo in dopolnijo urbanistično arhitekturni pogoji.

Na parcelah 68/3, 68/2, se načrtuje združitev parcel, umik načrtovanega otroškega igrišča.«

5. člen

V 7. členu odloka se črta zadnji stavek prvega odstavka in nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»Gradbene linije in meje stavbnih nizov so razvidne iz grafične priloge 4.2 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor - Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji.«

Črta se zadnji stavek osmega odstavka in nadomesti z besedilom, ki glasi:

»Na vzhodni strani območja je predvidena površina za odstavo vozil.«

Na koncu 7. člena se doda novi odstavek, ki glasi:

»(9) Na parcelah 137/3, 138/1 k.o. 676 Pekre, v skupni velikosti 1025 m² se načrtujeta, oblikujeta dve gradbeni parceli, vsaka v velikosti približno 500 m². Na vsaki gradbeni parceli je načrtovana ena prostostoječa stanovanjska stavba, z umeščeno nadstrešnico in lopo, ki se drži stanovanjske stavbe.

Načrtovana enostanovanjska stavba s oznako številke 2 v veljavnem prostorskem aktu, se v predmetnih spremembah in dopolnitvah preoblikuje v oznako 2A in 2B.

Stanovanjski stavbi sta maksimalne etažnosti pritličje in nadstropje (P+1) ali pritličje, nadstropje in mansarda (P+1+M) ali pritličje, nadstropje in terasna etaža (P+1+T), strehe so ravne. Maksimalna višina objekta je 8,00 m.

Dopustna maksimalna stopnja zazidanosti gradbene parcele FZ=0,4.

Parkiranje za stanovalce je načrtovano na lastni parceli, kot del stanovanjske stavbe, po normativu 2 PM/stanovanjsko stavbo.

Vhodi in dovozi do stavb so načrtovani na vzhodni strani parcele, s Pekrske ceste.

Vsaka stanovanjska enota ima svojo parcelo, svoj vhod, svoj prostor za odstavo vozila. Na vsaki parceli se uredijo zasebne zunanje površine in vrtovi.

V kartografskem delu SD OPPN je označen načelni tloris stavbe, natančna velikost in oblika se bo določila v projektni dokumentaciji.«

(10) Na parceli 137/4 k.o. 676 Pekre, v velikosti 790 m², se načrtuje enostanovanjska stavba etažnosti P+1 (pritličje, nadstropje), z ravno streho. Dopustna je tudi etažnost pritličje, nadstropje in terasna etaža (P+1+T), z ravno streho. Maksimalna višina objekta je 8,00 m.



Dopustna maksimalna stopnja zazidanosti gradbene parcele FZ=0,4.

Dopušta se vhod v stanovanjski objekt na severni strani.

Parkiranje za stanovalce je načrtovano na lastni parceli, po normativu 2 PM/stanovanjsko stavbo.

V kartografskem delu SD OPPN je označen načelni tloris stavbe, natančna velikost in oblika se bo določila v projektni dokumentaciji.«

6. člen

V 8. členu (pogoji za urejanje odprtih površin) odloka se briše drugi stavek drugega odstavka in nadomesti z besedilo, ki glasi:

»V osrednjem delu ureditvenega območja je predvidena skupna zelena površina z otroškim igriščem in zasaditvijo.«

7. člen

V 11. členu (pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov) odloka se drugi točki, prve alineje med nezahtevne objekte, objekti za lastne potrebe doda besedilo, ki glasi:

»letna kuhinja,«.

8. člen

V 27. členu odloka (varstvo pred hrupom) se briše besedilo prve alineje in nadomesti z besedilom, ki glasi:

»(1) Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 107/25) in 146. členom (varstvo pred hrupom) OPN MOM, se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.

9. člen

V 28. členu odloka (varstvo vodnih virov) se briše besedilo prve alineje in nadomesti z besedilom, ki glasi:

- (1) Ureditveno območje OPPN leži v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20).

II. Prehodne in končne določbe

10. člen

(vpogled OPPN)

- (1) SD2 OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor – na Sektorju za urejanje prostora, na mestni četrti Koroška vrata in na spletni strani www.maribor.si.

11. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka: 3503-24/2025

Maribor, dne _____

Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN



OBRAZLOŽITEV GRADIVA

Mestna občina Maribor je na podlagi pobude zasebnih investorjev začela postopek sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja stanovanjske cone v Pekrah (območje vzhodno od Ceste Graške Gore. Gre za spremembe pogojev za gradnjo enostanovanjskih stavb na območju parcel št. 137/3, 137/4, 138/1, 68/3 in 68/2, k.o. Pekre.



Območje sprememb in dopolnitev OPPN

Celotno gradivo je javno razgrnjeno od 4.9.2026 do 4.10.2026 in dostopno na spletni povezavi:
<https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/objava/1493/341>

Pripravil:
Gašper DAJČMAN
Podsekretar

Maja REICHENBERG HERIČKO, univ. dipl. in. arh.
Podsekretarka – Vodja sektorja



Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list Republike Slovenije, številka 33/2007 108/2009, 70/2008 - ZVO-IB in 80/20 I 0-ZUPUDPP) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, številka 27/95, 13/98, 17/98, 23/98, 5/2000, 10/2002, 6/2004, 13/2004 in 26/2005) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 6. redni seji dne 18. aprila 2011 sprejel

ODLOK

O občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja stanovanjske cone v Pekrah

(območje vzhodno od Ceste Graske Gore)

(DOPOLNJEN OSNUTEK SD OPPN)

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Maribor za območje Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, številka 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, II/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 - tehnični popravek, 17/10 in Ur. l. RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07 in III/08) sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja stanovanjske cone v Pekrah (območje vzhodno od Ceste Graške Gore) (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Jezdarska ul. 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2007/OPPN-156, april 2011.

1.a člen

Sprejmejo se spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja stanovanjske cone v Pekrah (območje vzhodno od Ceste Graske gore), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2020/SD OPPN-062- v nadaljevanju SD OPPN. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 2168.

»1.b člen

Sprejmejo se druge spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja stanovanjske cone v Pekrah (območje vzhodno od Ceste Graske gore), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2025/SD OPPN-040-v nadaljevanju SD2 OPPN. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 7482«

2. člen

(vsebina odloka)

(1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so obrazložene in grafično prikazane v OPPN, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled pri službi pristojni za urejanje prostora v Mestni občini Maribor.

2.a člen

Sestavni deli sprememb in dopolnitev OPPN so:	
I. Splošni del:	
Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca	
II. Tekstualni del:	
Odlok OPPN	
III. Kartografski del:	
1. Prikaz namenske rabe prostora	
1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana	M - 1 :
1000	
1.2 Izsek iz veljavnega OPPN - Ureditvena situacija z mejo SD OPPN	M -
1 : 1000	
2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel	
2.1 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M -
1 : 1000	
3. Prikaz območja SD OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru	
3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev	
M - 1 : 2500	
3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe gospodarske javne	
infrastrukture	M - 1 :
2500	
4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav	
prostorskih ureditev s sosednjimi območji	
4.1 Ureditvena situacija	M - 1 :
1000	
4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji	M - 1 :
1000	
4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	M
- 1 : 1000	
4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev	M -
1 : 1 000	
5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel	
5.1 Načrt parcelacije	
M - 1 : 1 000	

IV. Priloge:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA, ODLOČBA
4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
5. POVZETEK ZA JAVNOST«.

2 a člen

Sestavni deli drugih sprememb in dopolnitev OPPN so:

I. Splošni del:

Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

Odlok OPPN

III. Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana

M - 1 :

2500		
1.2	Izsek iz veljavnega SD OPPN - Ureditvena situacija z mejo SD OPPN	M - 1 : 2500
1000		
2.	Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel	
2.1	Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M - 1 : 1000
1: 1000		
3.	Prikaz območja SD OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru	
3.1	Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev	M - 1 : 2500
M - 1 : 2500		
	4.Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor	
4.1	Ureditvena situacija	M - 1 : 1000
1000		
4.2	Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji	M - 1 : 1000
1000		
4.3	Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	M - 1 : 1000
- 1 : 1000		
4.4	Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev	M - 1 : 1 000
1 : 1 000		
5.	Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel	
5.1	Načrt parcelacije	M - 1 : 1 000
M - 1 : 1 000		

IV. Spremljajoče gradivo:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE
2. PODATKI IZ PRIKAZA PROSTORA
3. MNENJE O OBVEZNOSTI IZVEDBE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE OZIROMA PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI NA VAROVANA OBMOČJA
4. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
5. ELABORAT EKONOMIJE
6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA
7. SKLEP
8. POVZETEK ZA JAVNOST «.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z izgradnjo stanovanjske cone v Pekrah, vzhodno od Ceste Graške Gore.
- (2) Predvidene ureditve:
 - izgradnja stanovanjskih stavb v kratkih stavbnih nizih s pripadajočo zunanjo ureditvijo,
 - izgradnja Pekrske ceste na vzhodni strani za potrebe dostopa do območja OPPN s cestnim priključkom na Lackovo cesto,
 - rekonstrukcija ploščatega prepusta preko Pekrskega potoka ter
 - izgradnja druge prometne, ter potrebne energetske in komunalne infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih se izvedejo trajni objekti,

prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti, ki jih zahteva izgradnja stanovanjske cone v Pekrah, vzhodno od Ceste Graške gore.

(2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.

(3) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele oziroma dele parcel v katastrski občini:

- k.o. Pekre (676): *13, 50/1-del, 64/1-del, 65/1, 65/4, 65/5, 68, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 71/1, 72/3, 72/5-del, 132/1, 132/2, 133/1, 133/2, 135/2, 135/3, 135/4, 135/5, 135/6, 135/7, 136/2, 137/3, 137/4, 138, 139/4, 139/5, 139/6, 139/7, 139/8, 139/9, 379-del, 637/2, 637/3-del, 637/6, 637/7, 654/1-del in 657/1-del.

(4) Velikost območja OPPN je cca 2, 36 ha.

(5) Območje SD OPPN obsega parcelo in del parcele številka 68, 67/1 v k.o. 676 Pekre. Velikost zemljišča je 2404 m².

(6) Območje drugih SD OPPN obsega parcele v k.o. 676 Pekre:

- 137/3, 138/1, 137/4, velikost zemljišča 1803 m²,
- 68/3, 68/2, v velikost 623 m².

3. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor)

(1) Ureditveno območje OPPN zajema severovzhodni del ureditvenega območja za poselitev (naselje Pekre) v k.o. Pekre. Leži v bližini središča naselja Pekre. Na severni in vzhodni strani meji na najboljša kmetijska zemljišča, na južni strani ga omejujejo delno pozidana stavbna zemljišča, na zahodni strani pa meji na Cesto Graške gore in stanovanjsko pozidavo ob njej. Dostop na območje je predviden na vzhodni strani preko Pekrske ceste na delih parcelnih števil 50/1, 64/1, 379, 637/3, 654/1 in 657/1, vse k.o. Pekre, ki se v južnem delu ureditvenega območja OPPN priključuje na Lackovo cesto. Območje je večji del nepozidano in v naravi predstavlja travnike z manjšimi drevesnimi gručami, v vzhodnem delu se nahajajo vrtički.

(2) Ureditveno območje OPPN obravnava gradnjo stanovanjskih stavb v kratkih stavbnih nizih s ciljem prilagajanja obstoječi in prevladujoči stavbni tipologiji - individualne prostostoječe hiše, kmetije s pripadajočimi gospodarskimi objekti in navezovanju na zeleni rob-bližina Pekrske gorce, bližina agrarnega območja. Predvidena nizka strnjena pozidava tako upošteva naravne in grajene danosti prostora.

(3) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven ureditvenega območja sprememb OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

6. člen

(opis prostorskih ureditev)

(1) V ureditvenem območju OPPN je predvidena stanovanjska zasnova v kratkih stavbnih nizih, ki so razporejeni tako, da zagotavljajo čim bolj kvalitetne bivalne pogoje in vzpostavljajo osrednji odprti prostor kot »centralni ambient« naselja. Stavbni nizi zasedajo robove ureditvenega območja tako, da odpirajo prostor v osrednjem delu. V skrajnih delih območja - severovzhodno, severozahodno in južno so stavbni nizi predvideni kot individualne stanovanjske stavbe, v preostalem območju pa predstavljajo povezane nize 2-4 stanovanjskih enot, ki se prekinjajo s ciljem vzpostavljanja visoke vizualne in fizične pretočnosti območja.

(2) Stanovanjske enote imajo pretežno orientacijo sever-jug in vzhod-zahod. Vsaka enota ima svoj vrt, leži na lastni parceli in ima urejeno površino za parkiranje z neposredno navezavo na prometne površine. Do vsake enote so predvidene prometne motorne ter peš in kolesarske površine. Med stavbnimi nizi so predvidene samo peš površine, ki naselje povezujejo z zelenimi površinami v osrednjem in južnem delu ureditvenega območja.

(3) Načrtovane ureditve na območju SD OPPN:

Načrtovana je izgradnja treh (3) enostanovanjskih stavb, na lastnih parcelah, s parkiranjem za stanovalce na lastni parceli ob ali pred objektom. Do stavb se načrtuje nova dovozna cesta, interventna pot »D«, ki se priključuje na Pekrsko cesto v vzhodnem delu. Predvidena je ureditev komunalne in energetske infrastrukture ter vse potrebne zunanje ureditve.

»(4) Načrtovane ureditve na območju SD2 OPPN:

Na parcelah 137/3, 138/1 k.o. 676 Pekre se načrtujeta dve (2) enostanovanjski stavbi, na lastnih parcelah, s parkiranjem za stanovalce na lastni parceli ob ali pred objektom. Do stavb se dostopa z vzhodne strani, s Pekrske ceste. Predvidena je ureditev komunalne in energetske infrastrukture ter vse potrebne zunanje ureditve.

Na parceli 137/4 k.o. Pekre (676) se spremenijo in dopolnijo urbanistično arhitekturni pogoji.

Na parcelah 68/3, 68/2, se načrtuje združitev parcel, umik načrtovanega otroškega igrišča.«

7. člen

(pogoji za projektiranje in gradnjo)

(1) Stavbni niz je zasnovan kot prostostoječa stavba ali stavba v obliki dvojčka, trojčka in četvorčka. Stavbni nizi so omejeni z gradbenimi linijami in mejami, pri čemer gradbene linije predstavljajo linije, na katere morajo biti z enim robom postavljene predvidene stavbe, gradbene meje pa linije, ki jih predvidene stavbe ne smejo presegati, lahko se jih dotikajo ali so od njih oddaljene v notranjost. ~~Gradbene linije in meje stavbnih nizov so razvidne iz grafične priloge 4.3 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji - Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji.~~

Gradbene linije in meje stavbnih nizov so razvidne iz grafične priloge 4.2 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor - Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji.

(2) Enostanovanjske stavbe so predvidene kot prostostoječe stavbe oziroma predstavljajo del stavbnega niza. V območju so predvideni štirje tipi enostanovanjskih stavb etažnosti pritličje in mansarda (P+M), pritličje in terasna etaža (P+T), pritličje, nadstropje in mansarda (P+1+M) ali pritličje, nadstropje in terasna etaža (P+1+T), pri čemer predstavlja terasna etaža (T) etažo ali del etaže z ravno streho oziroma streho z minimalnim naklonom in znaša maksimalno 70% bruto tlorisne površine spodnje etaže znotraj navidezne strešine 45 stopinj. S terminom terasne etaže je podano enotno oblikovanje strehe v ureditvenem območju OPPN, kar je razvidno iz grafične priloge 4.2 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji - Karakteristični prerezi. Velikost terasne etaže se natančneje določi v projektni dokumentaciji, glede na konstrukcijske in druge oblikovne zahteve.

(3) Večstanovanjske stavbe z dvema enotama (2 enoti) so predvidene samo v stavbnem nizu. V območju so predvideni štirje tipi večstanovanjskih stavb etažnosti pritličje, nadstropje in mansarda (P+1+M) ali pritličje, nadstropje in terasna etaža (P+1+T).

(4) Večstanovanjska stavba s tremi enotami (3 enote) je predvidena kot prostostoječa stavba etažnosti pritličje, nadstropje in mansarda (P+1+M).

(5) Nadstrešnice oziroma garaže so v ureditvenem območju OPPN oblikovane enotno. Tlorisni gabarit naj omogoča postavitve minimalno dveh osebnih vozil. Streha naj bo ravna oziroma streha z minimalnim naklonom, krita s pločevino, steklom, plastiko ali drugim ustreznim materialom. ~~Pri parkirnih mestih pod nadstrešnico morajo biti stebri umaknjeni min. 1,00 m v globino nadstrešnice.~~

(6) Postavitev ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Ograje, tudi žive meje, ne smejo presegati maksimalne višine 1,80 m.

(7) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanja prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Pod pojmom urbane opreme so v odloku opredeljene klopi, otroška in športna igrišča, nadstreški in parkirni sistemi za kolesa, kosi in ograde za smeti, informacijske table, nabiralniki, transparenti, obesšanke, skulpture, vodnjaki ipd.

(8) Na območju SD OPPN so stavbe enostanovanjske (številka 35, 36, 37), prostostoječe, vsaka na lastni parceli. Stavbe so zasnovane ob interventni poti D, na katero mejijo na severni strani. Od tod so načrtovani dovozi in dostopi. Vsaka stavba je dostopna iz skupne dovozne površine, prek lastnega vhoda (poti, dovoza). Znotraj območja gradbenih mej se stavbo lahko poljubno locira in preoblikuje tlorisna zasnova stavbe. Etažnost stavb je pritličje in nadstropje (P+1), strehe so ravne.

Vsaka stanovanjska enota ima svojo parcelo, svoj vhod, svoj prostor za odstavo vozila. Prostor za odstavo vozil (nadstrešnica, garaža) se lahko locira tudi izven območja gradbenih mej. Na vsaki parceli se uredijo zasebne zunanje površine in vrtovi. ~~Na vzhodni strani območja SD OPPN je predvidena skupna zelena površina, otroško igrišče. Na vzhodni strani območja je predvidena~~

površina za odstavo vozil.

»(9) Na parcelah 137/3, 138/1 k.o. 676 Pekre, v skupni velikosti 1025 m² se načrtujeta, oblikujeta dve gradbeni parceli, vsaka v velikosti približno 500 m². Na vsaki gradbeni parceli je načrtovana ena prostostoječa stanovanjska stavba, z umeščeno nadstrešnico in lopo, ki se drži stanovanjske stavbe.

Načrtovana enostanovanjska stavba s oznako številke 2 v veljavnem prostorskem aktu, se v predmetnih spremembah in dopolnitvah preoblikuje v oznako 2A in 2B.

Stanovanjski stavbi sta maksimalne etažnosti pritličje in nadstropje (P+1) ali pritličje, nadstropje in mansarda (P+1+M) ali pritličje, nadstropje in terasna etaža (P+1+T), strehe so ravne. Maksimalna višina objekta je 8,00 m.

Dopustna maksimalna stopnja zazidanosti gradbene parcele FZ=0,4.

Parkiranje za stanovalce je načrtovano na lastni parceli, kot del stanovanjske stavbe, po normativu 2 PM/stanovanjsko stavbo.

Vhodi in dovozi do stavb so načrtovani na vzhodni strani parcele, s Pekrske ceste.

Vsaka stanovanjska enota ima svojo parcelo, svoj vhod, svoj prostor za odstavo vozila. Na vsaki parceli se uredijo zasebne zunanje površine in vrtovi.

V kartografskem delu SD OPPN je označen načelni tloris stavbe, natančna velikost in oblika se bo določila v projektni dokumentaciji.»

(10) Na parceli 137/4 k.o. 676 Pekre, v velikosti 790 m², se načrtuje enostanovanjska stavba etažnosti P+1 (pritličje, nadstropje), z ravno streho. Dopustna je tudi etažnost pritličje, nadstropje in terasna etaža (P+1+T), z ravno streho. Maksimalna višina objekta je 8,00 m.

Dopustna maksimalna stopnja zazidanosti gradbene parcele FZ=0,4.

Dopušča se vhod v stanovanjski objekt na severni strani.

Parkiranje za stanovalce je načrtovano na lastni parceli, po normativu 2 PM/stanovanjsko stavbo.

V kartografskem delu SD OPPN je označen načelni tloris stavbe, natančna velikost in oblika se bo določila v projektni dokumentaciji.»

8. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

(1) Podrobnejši pogoji za vzpostavitev zelenih in drugih površin znotraj ureditvenega območja so razvidne iz grafične priloge 4.1 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji - Ureditvena situacija. Ureditev je zarisana načelno, izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

(2) Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtih površin. ~~V osrednjem in južnem delu ureditvenega območja sta predvideni dve skupni zeleni površini z otroškima igriščema in zasaditvijo.~~ V osrednjem delu ureditvenega območja je predvidena skupna zelena površina z otroškim igriščem in zasaditvijo.

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel. Za zasaditev zelenih površin se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne ter travne in zeliščne vrste.

9. člen

(pogoji glede obstoječih objektov na območju OPPN)

(1) Obstoječi objekti so vsi evidentirani objekti na območju, za katerega je bil izdelan geodetski načrt. Razvidni so iz grafične priloge 2.1 Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

(2) Za obstoječe objekte, zgrajene na podlagi pravnomočnih dovoljenj, veljajo pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov kot so opredeljeni v 10. členu tega odloka.

10. člen

(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

(1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim. Vrste dopustnih dejavnosti poleg bivanja, ki se

dopuščajo:

- oskrbne, poslovne, storitvene in trgovske.
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - tekoča vzdrževalna in investicijska dela na objektih in napravah,
 - nadzidave in dozidave novih objektov in naprav do opredeljenih gabaritov iz 7. člena in dopustnih odstopanj kot so opredeljena v 34., 35., 36., in 37. členu odloka,
 - dozidave in nadzidave legalno zgrajenih obstoječih objektov s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov do 50% tlorsnega gabarita obstoječega objekta ter maksimalnih višinskih gabaritov opredeljenih v 7. členu in dopustnih odstopanj kot so opredeljena v 34. in 35. členu odloka,
 - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
 - adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
 - gradnja novih objektov,
 - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
 - spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
 - postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
 - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v okviru določil 11. člena tega odloka.
- (3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:
 - Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske, tri- in večstanovanjske.
 - Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 11. člena tega odloka.
 - Objekti transportne infrastrukture:
 - ceste, mostovi, viadukti, predori in podhodi.
 - Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
 - distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.

11. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka.
- (2) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
 - Nezahtevni objekti:
 - objekti za lastne potrebe (garaža, steklenjak, uta, bazen, lopa, **letna kuhinja**, utrjene dovozne poti in dvorišča),
 - ograje,
 - škarpe in podporni zidovi,
 - pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja),
 - pomožni kmetijsko-gozdarski objekti (rastlinjak),
 - spominska obeležja.
 - Enostavni objekti:
 - objekti za lastne potrebe,
 - pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, varovalne in proti- hrupne ograje),
 - pomožni energetski objekti (razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za UNP),
 - pomožni komunalni objekti,
 - pomožni kmetijsko-gozdarski objekti (čebelnjak, ribnik)
 - spominska obeležja,
 - urbana oprema (kolesarnica z nadstreškom, transparent, skulptura, vodnjak oziroma okrasni bazen, otroško igrišče, obešanka na drogu).
- (3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,50 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH RESITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV
NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

12. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

- (1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.
Dostop do območja je predviden z vzpostavitvijo javne dostopne površine - Pekrske ceste na vzhodni strani ureditvenega območja, ob razširitvi in delni rekonstrukciji obstoječe ceste in kolovoza ter navezavo na Lackovo cesto na južni strani območja.
- (2) Intervencija in dostava bo zagotovljena preko obnovljenih cestnih površin po vsem območju ter iz vseh notranjih prometnih in manipulativnih površin.
- (3) Vse povozne in pohodne površine - pločniki, kolesarske steze in poti, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda, ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.
- (4) Pločniki in kolesarske steze ob posameznih cestah so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo iz robnikov.
- (5) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjeni pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.
- (6) Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu.
- (7) Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb.
- (8) Možna je etapna izvedba, vendar mora vsaka etapa predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto. [Prometna ureditev se lahko izvaja etapno in sicer iz jugovzhodne strani od priključevanja na Lackovo cesto ter ob Pekrski cesti, oziroma na zahodu od navezave na Cesto Graške gore v smeri ceste »C«.](#)

13. člen

(prometno omrežje)

- (1) Prometno omrežje ureditvenega območja OPPN sestavljajo:
 - javna dostopna cesta - Pekrska cesta na vzhodni strani ureditvenega območja s priključkom na Lackovo cesto in prečkanjem Pekrskega potoka,
 - interna dostopna cesta »A«,
 - interna dostopna cesta »B« ter
 - interni interventni in dostopni poti »C« in »D« - [in priključevanje na Pekrsko cesto. Premostitev in priključitev se izvede v skladu s projektno dokumentacijo BPI d.o.o., številka projekta 563 - CES, junij 2018.](#)
- (2) Pekrsko cesto na vzhodni strani ureditvenega območja se med priključkom na Lackovo cesto in interno dostopno cesto »A« izgradi oziroma dogradi z naslednjimi elementi:

- vozišče	2 x 2,50 m	5,00 m
- pločnik na zahodni strani	1 x 1,00 m	1,00 (1,25) m
- bankina na vzhodni strani	1 x 0,50 m	0,50 (0,75) m
Skupaj: 6,50 (7,00) m		

Severni del te ceste do parcele st. 137/1, k.o. Pekre se rekonstruira oziroma dogradi z naslednjimi elementi:

- | | | |
|----------------|------------|--------|
| - vozišče | 2 x 2,50 m | 5,00 m |
| - bankina | 2 x 0,50 m | 1,00 m |
| Skupaj: 6,00 m | | |

Z elementi južnega dela trase se rekonstruira tudi premostitveni objekt (prepust) na Pekrskem potoku.

- (3) Interna dostopna cesta »A« se odcepi od vzhodne stanovanjske ceste - Pekrske ceste proti zahodu, severu in ponovno proti zahodu, kjer se slepo zaključi. Zasnovana je z naslednjimi elementi:

- vozišče	2 x 3,00 m	6,00 m
- pločnik na severni strani (dolžine cca 107 m)	1 x 1,50m	1,50 m

Skupaj: 7,50 m

Preostali del interne ceste »A« proti severu in zahodu je predviden s širino vozišča 6,00 m ter delnim pravokotnim parkiranjem na severni strani v širini 5,00 m in pločnikom v širini 1,00 m.

- (4) Interna dostopna cesta »B« je predvidena kot severni odcep interne ceste »A« z elementi gabarita v širini 6,00 m kot skupna prometna ter kolesarska in peš površina.
- (5) ~~Interni interventni in dostopni poti »C« in »D« sta predvideni s širino vozišča 4,00 m, pri čemer ima interventna pot »C« na severni strani secono za vzdolžno parkiranje v širini 2,50 m, interventna pot »D« pa secono za pravokotno parkiranje v širini 5,00 m.~~
- (5) Interna dostopna oziroma interventna pot »C« se izvede v širini 4,0 m, pot »D« pa v širini 4,5 m z obračališčem na koncu poti.
- (6) V prometnem smislu je prednostna smer Pekrska cesta na vzhodni strani območja, katera pa se na Lackovo cesto prometno podrejeno priključuje. Priključek Pekrske ceste na Lackovo cesto je prilagojen rešitvi Lackove ceste po projektu IEI. Prometno podrejenje tudi priključek interne ceste »A« na vzhodno cesto in priključek interne ceste »B« na cesto »A«. Slednji je predviden na način pogreznjenega robnika. Interni interventni in dostopni poti »C« in »D« sta prometno podrejeno priključeni na Pekrsko cesto in Cesto Graske gore, po načinu pogreznjenega robnika.

14. člen

(parkirne in manipulativne površine)

- (1) Parkiranje za posamezno stanovanjsko enoto (stanovalce) je zagotovljeno v sklopu lastne zemljiške parcele po kriteriju 2 PM/stanovanjsko. ~~Za obiskovalce so parkirna mesta predvidena ob interni dostopni cesti »A« ter delno ob interventnih poteh »C« in »D«.~~ Za obiskovalce so parkirna mesta predvidena ob interni dostopni cesti »A« ter delno ob interventni poti »C« in Pekrski cesti. Površine za mirujoči promet so razvidne iz grafične priloge 4.5 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji - Prometno tehnična situacija.
- (2) ~~Parkirne površine pred stanovanjskimi enotami se lahko pokrijejo z nadstrešnico ali izvedejo kot garaža. Dimenzija enega parkirnega mesta znaša 2,50 x 5,00 m.~~
- (2) Površine za odstavo vozil se lahko pokrijejo z nadstrešnico ali izvedejo kot garaža.

15. člen

(pešci in kolesarji)

- (1) Pešci so vodeni ločeno od prometa z motornimi vozili na južnem delu stanovanjske ceste - Pekrske ceste in vzhodnem delu interne ceste »A« ob severni strani vozišča. Drugod so pešci vodeni v sklopu razpoložljivih gabaritov internih dostopnih cest in poti oz. povoznih površin.
- (2) Kolesarji so povsod vodeni v sklopu prometa z motornimi vozili.

16. člen

(javni prevoz)

Javni prevoz potnikov se odvija po Lackovi cesti. Najbližje postajališče mestnega avtobusa se nahaja v 5 minutnem radiju dostopnosti (200-250 m).

17. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

- (1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.
- (2) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, zasnove, način priključevanja, etapnost izvedbe), ki so usklajene s posameznimi upravljavci infrastrukture. Dopustna je fazna izgradnja infrastrukture v skladu z napredovanjem gradnje cestnega omrežja in naselja iz jugovzhodne strani, ob Pekrski cesti in iz zahodne strani proti cesti »C«. Dopustno je tudi priključevanje po sistemu »samooskrbe« v skladu s pogoji upravljavcev posameznih vodov. Posamezne rešitve morajo biti usklajene s končnimi rešitvami.
- (3) Območje OPPN sovпада z območjem OPPN Selniška dobava, ki je opredeljeno v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za črpalisce na Selniški dobavi z regionalnim cevovodom v Občini Selnica ob Dravi, Občini Ruše in Mestni občini Maribor (MUV, št. 35/07).

V le-tem je v dostopni stanovanjski cesti na vzhodni strani predvidena izgradnja primarnega vodovoda DN 300 z navezavo na obstoječi cevovod v Lackovi cesti. Meji obeh OPPN sta razvidni iz grafične priloge 2.1 Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije - Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.

18. člen **(vodovodno omrežje)**

- (1) Preko obravnavanega območja potekajo obstoječi vodovodni cevovodi, ki jih je potrebno nadomestiti.
- (2) Pri gradnji dostopne stanovanjske ceste je potrebno upoštevati izvedbo predvidenega vodovodnega cevovoda DN 300 (OPPN Selniška Dobrava).
- (3) Za zagotovitev oskrbe območja OPPN s pitno vodo je potrebno:
 - izgraditi vodovodni cevovod LZ DN 150/100 v Cesti Graške gore,
 - izgraditi vodovodni cevovod v krožni povezavi z novim vodovodnim cevovodom LZ DN 100 med Cesto Graške gore in DN 300,
 - za priključitev stanovanjskih enot izvesti nove ustrezno dimenzionirane priključke.
- (4) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z upravljavcem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazni izvedbi, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti projektne pogoje in nato se soglasje.

19. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

- (1) Za odvodnjavanje odpadnih vodje potrebno izgraditi ločen sistem kanalizacijskega omrežja.
- (2) Komunalne odpadne vode se odvodnjavajo z ločeno kanalizacijo DN 250 in se priključujejo v obstoječe črpalnice, ki prečrpava odpadne vode v Studenški kolektor. Končna dispozicija odpadnih vodje na centralni čistilni napravi Maribor.
- (3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin (s ceste, parkirišča ...) se odvodnjavajo z ločeno padavinsko kanalizacijo. Predvidena sta dva sistema, ki se zaključita z lovilec olj in ponikovalnikom. Predviden je lovilec olj s koalescentnim filtrom. Predvideni so kanalizacijski cevovodi DN 250 in DN 300.
- (4) Padavinske odpadne vode (s strehe ...) se zbirajo z ločenim sistemom kanalizacije in se vodijo v individualne tipske ponikovalnice ob stanovanjskih stavbah.
- (5) Za območje SD OPPN se zgradi komunalna kanalizacija z navezavo na obstoječi revizijski jašek v Pekrski cesti. Meteorne vode iz strešin ponikajo na parceli lastnika. Ponikalnice se izvedejo v skladu z geološko geotehničnim poročilom.

20. člen **(vodnogospodarske ureditve)**

- (1) Za rekonstrukcijo obstoječega ploščatega prepusta preko Pekrskega potoka:
 - Izdelava se hidrološko hidravlična presoja vodnega režima, iz katere bo razvidna poplavna varnost območja pred rekonstrukcijo mostu in po njej, ki je sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Obdelani in ustrezno prikazani morajo biti vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode in vodni režim, na poplavno varnost objektov in okolja nasploh.
 - Ureditev Pekrskega potoka naj bo sonaravno izvedena.
- (2) Investitor mora pri naslovnem organu po končanem projektiranju in pred gradnjo objekta pridobiti vodno soglasje, za rekonstrukcijo obstoječega prepusta preko Pekrskega potoka pa skleniti pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice.

21. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) Za napajanje dela območja stanovanjske cone v Pekrah vzhodno od Ceste Graske gore z električno energijo bo potrebno predvideno TP Pekre Zeleni rob vključiti s SN 20 kV kablovo- dom v obstoječi SN 20 kV daljnovod d-190 na oporišču 2 (varianta B) in izvesti predvideni SN 20 kV kablovod med predvideno TP Pekre Zeleni rob in obstojeco TP Pekre 1.
- (2) Predvideni SN 20 kV kablovod TP Pekre Zeleni rob - TP Pekre I, predvidena TP Pekre Zeleni rob in vključitev predvidene TP Zeleni rob v obstoječe SN 20 kV omrežje (varianta A) so predmet strokovne podlage za potrebe drugega območja OPPN (Ureditev EEO 0,4-20 kV na območju OPPN za stanovanjsko cono v Pekrah, Elektra Maribor d.d., štev. proj. 344/10-MO, avgust 2010), kjer je predvidena vključitev s predvidenim SN 20 kV kablovodom v obstoječi SN 20 kV daljnovod d-002 in predvideni SN 20 kV kablovod med predvideno TP Pekre Zeleni rob in obstojeco TP Pekre 1.
- (3) Vključitev TP Pekre Zeleni rob v SN 20 kV omrežje bo izvedena v primeru, če bo izvedeno

napajanje predmetnega območja OPPN preden bo izvedeno napajanje drugega območja OPPN zahodno od Ceste Graške gore (Ureditev EEO 0,4-20 kV na območju OPPN za stanovanjsko cono v Pekrah, Elektra Maribor d.d., števil. proj. 344/10-MO, avgust 2010).

(4) V ureditvenem območju OPPN se izvede javna razsvetljava zunanjih površin v okviru javne komunalne infrastrukture. Oprema javne razsvetljave se izvede skladno s standardi in tipizacijo v Mestni občini Maribor ob upoštevanju predpisov s področja svetlobnega onesnaževanja.

(5) Za vse predvidene posege bo potrebno pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo in urediti služnostne pogodbe za zemljišča, po katerih bodo potekali predvideni posegi. Pri lociranju novih objektov bo potrebno upoštevati varovalne koridorje, oziroma zaščitne ukrepe, ki jih predpise upravljavec prisotne energetske infrastrukture. Obstoječe elektroenergetske vode in objekte na terenu je po potrebi potrebno zamenjati skladno z veljavno zakonodajo in standardizacijo.

(6) Dopustna je fazna izvedba priključevanja v skladu s pogoji upravljalca na obstoječe elektroenergetsko omrežje in TP oziroma posamezno priključevanje objekta v smislu »samooskrbe«. Za območje sprememb in dopolnitev se zgradi nov nizkonapetostni priključek iz obstoječe TP Pekre 5 Reva v skladu s pogoji upravljalca.

22. člen

(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

(1) Za predvideno pozidavo v ureditvenem območju OPPN je potrebno izgraditi TK kabelsko kanalizacijo in ustrezno TK omrežje. Priključna točka je v Lackovi cesti. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in pogoje upravljavca.

(2) V ureditvenem območju se do posameznih stanovanjskih enot zgradi kabelska kanalizacija:

- po glavni ulici dve cevi ϕ 110 s pripadajočimi kabelskimi jaški $1,2 \times 1,2 \times 1,2$ m,
- do posamezne stanovanjske stavbe ena cev ϕ 50 oziroma poslovne stavbe ϕ 100,
- obstoječe TK omrežje se glede na pozidavo ustrezno zaščiti, prestavi ali razširi na osnovi projektne rešitve in
- vgradi se dovodne TK omarice na fasadi posamezne stavbe. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop.

23. člen

(plinovodno omrežje)

Obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje se nahaja v Lackovi cesti. Oskrba stanovanjskih enot z zemeljskim plinom v predvideni stanovanjski coni v Pekrah se zagotovi z dograditvijo distribucijskega omrežja z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje v Lackovi cesti, izgradnjo razvodnega omrežja znotraj ureditvenega območja in izgradnjo ustreznih hišnih priključkov za posamezno stanovanjsko enoto.

24. člen

(ogrevanje)

~~(1) Ogrevanje stavb je urejeno individualno. Dopustne so naslednje vrste goriv (zemeljski plin, utekočinjen naftni plin, ekstra lahke kurilne olje, sekanci). Cisterne morajo biti vkopane v zemljinu skladno z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Skladiščenje kurilnega olja je potrebno predvideti znotraj samega objekta.~~

(1) Glede na možnosti priklopa na plinovodno omrežje, naj se le-to izvede v skladu s pogoji distributerja. Prouči naj se možnost oskrbe s sistemi, ki izrabljajo energijo sonca (sprejemniki sončne energije in fotovoltaični paneli) ali lesno biomaso v izvedbi oskrbe preko visoko učinkovitega centraliziranega sistema. Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki končnemu uporabniku zagotovijo visji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema. Pri načrtovanju ogrevanj je treba upoštevati zahteve veljavnih predpisov o učinkoviti rabi energije v stavbah.

(2) Dopustna je izvedba alternativnih načinov ogrevanja (izkoriščanje sončne energije, sistemi ogrevanja s toplotno črpalko, ipd.). V primeru uporabe toplotnega vira - podtalne vode ali vertikalne zemeljske sonde, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja izdelati Analizo tveganja za onesnaženje skladno z določili veljavne zakonodaje in pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

25. člen

(kulturna dediščina)

(1) Na ureditvenem območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine. Predhodne arheološke raziskave se po potrebi opravijo pred posegi v prostor. Obseg predhodnih arheoloških raziskav opredeli pristojna javna služba. Za izvedbo arheološke raziskave je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

(2) 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. O dinamiki del je potrebno pisno obvestiti ZVKDS OE Maribor vsaj 10 dni pred začetkom zemeljskih del.

(3) V skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine je ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splosni arheološki varstveni režim, ki investitorja/lastnika zemljišča/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo nepoškodovano na mestu odkritja zavaruje in o tem takoj obvesti pristojno enoto ZVKD.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

26. člen (varstvo zraka)

~~(1) Skladno s Sklepom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku (Ur.l. RS, št. 72/2003) se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.~~

~~(1) Območje Mestne občine Maribor se razvršča v I. stopnjo onesnaženosti glede na PM10.~~

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

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

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

~~(4) Skladno s sprejetim Občinskim programom varstva okolja v Mestni občini Maribor (MUV, št. 10/2008) se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben z vidika mikroklimne in bilance zelenih površin.~~

(4) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju I. stopnje onesnaženosti. Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(5) Osredotočiti se je potrebno na zahteve glede prometne ureditve kot so trajnostna mobilnost - kolesarnice, polnilna infrastruktura, umirjanje prometa, ureditev prometnih poti za kolesa, čim več vodoprepustnih površin, tlakovanje, idr., ozelenitve oziroma izvedbe zelenih elementov (strehe, fasade, igralne in zelene površine,...) ter pestro drevesno zasaditev različnih avtohtonih vrst, grmovnic in trave.

26.a člen (podnebne spremembe)

Občinski program varstva okolja MOM 2021-2030 (OPVO) pričakuje uresničevanje naslednjih neposrednih ciljev, izzivov in ukrepov:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30% od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE;
 - pospeševanje trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...);
 - trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla;
 - ozelenjevanje poslovnih območij, poslovnih in industrijskih con;
 - izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe: zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...);
 - širjenje zelene infrastrukture in sonaravnih rešitev, vključevanje v obstoječe naravno okolje
- Izbir drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljena, da bo ustrezala ravnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Z zasaditvijo naj se doseže izravnava izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blazitev posledic podnebnih sprememb.

Za blaženje podnebnih sprememb naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (EZ, URE, OVE).

27. člen **(varstvo pred hrupom)**

~~(1) Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/2005) se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.~~

(1) Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 107/25) in 146. členom (varstvo pred hrupom) OPN MOM, se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.

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

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

(4) Zaradi izvedbe OPPN za območje se bo obremenitev ljudi s hrupom povečala v času gradnje, saj bo potekala v neposredni bližini obstoječih stanovanjskih zgradb. Pri tem se naj zaradi občutljivosti prostora, na katerem bo potekala gradnja, med gradnjo upoštevajo določbe 11. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v delu, ki določa: gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike, uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem, optimiziranje obratovalnega časa strojev iz na gradbišču, celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje, uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

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

28. člen **(varstvo vodnih virov)**

(1) Ureditveno območje OPPN leži v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24101).

(1) Ureditveno območje OPPN leži v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20).

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

Vse odpadne komunalne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem.

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter ločeno za odpadne komunalne in padavinske vode.

Čiste padavinske vode je treba, če ne obstaja možnost priključitve na kanalizacijski sistem, prioriteto ponikati. Pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa vsaj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa voditi razpršeno po terenu tako, da ne bo povzročeno plazenje in erozija tal.

Odpadne vode s cest in manipulativnih površin morajo biti obvezno speljane po vodotesnem sistemu preko lovilcev olj. Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij se predvidi na tak način, da bo v čim večji meri meri zmanjšal hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Potrebno je predvideti zadrževanje le-teh z zatravitvami, travnimi ploščami, zadrževalnimi bazeni ipd.

- Pri odvajanju in čiščenju padavinskih in odpadnih komunalnih voda je potrebno upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.

(3) Pri graditvi objektov in izpolnjevanju pogojev pred pričetkom gradnje:

- Izkopi niso dovoljeni, če niso izdelani več kakor 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

- Način graditve in organizacija gradbišča tako, da graditev ne ogroža zaloga pitne voda, mora biti prikazan v elaboratu ureditve gradbišča, ki je del projektne dokumentacije za graditev objekta. Izcedne in odpadne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode.

29. člen **(ohranjanje narave)**

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

30. člen

(ravnanje z odpadki)

- (1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši skladno z veljavno zakonodajo določili občinskega odloka s področja ravnanja s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Maribor.
- (2) Ureditev odjemnega mesta za odpadke (ekološki otok) je razvidna iz grafičnih prilog 3.2, 4.3 in 4.4.

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

31. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje. Pri gradnji stavb je potrebna ojačitev prve plošče.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
 - nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
 - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

32. člen

(varstvom pred požarom)

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (2) Načrtovane stanovanjske stavbe se uvrščajo med požarno manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta Zasnova požarne varnosti, ki na kratek in pregleden način določa potrebne ukrepe, povezane s/z:
 - širjenjem požara na sosednje objekte,
 - nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah,
 - evakuacijskimi potmi in sistemi za javljanje in alarmiranje,
 - napravami za gašenje in dostopom gasilcev.Študija oziroma zasnova požarne varnosti sta sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine študije požarne varnosti oziroma zasnove požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Zagotavljanje minimalnih odmikov 4,00 m enostanovanjskih stavb od mej in 8,00 m med stavbami ter minimalnih odmikov 5,00 m manjših večstanovanjskih stavb od mej glede na postavitve stavb in stavbnih nizov niso mogoči. Za omejitev širjenja požara so potrebni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve in drugi ukrepi), ki bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.
- (5) Intervencija in dostava bo zagotovljena preko rekonstruirane stanovanjske ceste na vzhodni strani ter dostopne interne ceste in intervencijskih poti znotraj ureditvenega območja. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

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

33. člen (etapnost gradnje)

~~(1) Gospodarska javna infrastruktura – prometno omrežje, vodnogospodarske ureditve ter komunalne in energetske ureditve se izvedejo v eni etapi, in sicer pred izgradnjo načrtovanih stanovanjskih stavb.~~

(1) Gospodarska javna infrastruktura se lahko izvaja fazno in sicer skladno z gradnjo objektov iz jugovzhodne strani, ob Pekrski cesti in iz zahodne strani proti cesti »C«. Priključevanje na Lackovo cesto se izvede v skladu z izdelano projektno dokumentacijo. Gradnja infrastrukture se izvaja vzporedno z gradnjo objektov, pri gradnji posameznih objektov so možne tudičasne rešitve (dostop po obstoječi cesti ipd).

(2) Stanovanjske stavbe - prostostoječe ali v stavbnih nizih se lahko izvajajo v več etapah, ki so časovno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa zaključena funkcionalna celota.

~~(3) Zeleni površini z otroškima igriščema morata biti izvedeni ob izgradnji prvih objektov načrtovanih s tem OPPN.~~

(3) Zelene površine se izvajajo v skladu s fazno izgradnjo objektov, izvedene morajo biti ob zaključku izgradnje celotnega območja.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

34. člen (skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

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

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

(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določijo. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov.

~~(4) Odstopanja pri komunalnem in energetskem urejanju (tudi na območju internih cest v območju OPPN), če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma postavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.~~

(4) Dopustna so odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetskem urejanju okolja. Dopustna je fazna izvedba in urejanje v skladu z napredovanjem izgradnje naselja in sicer iz jugovzhodne smeri, ob Pekrski cesti, in iz zahodne strani, proti cesti »C«. Znotraj faznosti gradnje so dopustne tudičasne rešitve ter priključevanje objektov po sistemu »samooskrbe« v skladu s pogoji upravljalcev. Vse rešitve morajo omogočati končno ureditev v skladu z določili predmetnega OPPN.

35. člen (odstopanja pri načrtovanju objektov)

(1) Dopustno odstopanje od tlorskih gabaritov predvidenih stanovanjskih stavb je $\pm 1,0$ m znotraj opredeljenih in grafično prikazanih gradbenih linij in mej.

(2) Preseganje višinskih gabaritov je možno le za postavitve strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaike ...). V kolikor dopuščajo geotehnični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna izgradnja ene ali več kletnih etaž.

(4) V območju stanovanjskih stavb 3-8 je dopustno preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v smislu njihovega povečanja. Znotraj opredeljenih gradbenih linij in mej je možna izgradnja prostostoječih stavb.

(5) Stavbe, ki so načrtovane kot dvostanovanjske, se lahko izvedejo tudi kot enostanovanjske, pod pogojem, da to ustreza načrtovanim tlorskim gabaritom.

(6) Gradbene linije in gradbene meje je dovoljeno presegati s funkcionalnimi elementi, kot so nadstreški, balkoni, loggie, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi, napušči in podobno. Natančna lega in velikost parkirnih mest, nadstreškov in garaž se določi v projektni dokumentaciji. Dostopi in uvozi se natančno opredelijo v projektni dokumentaciji.

36. člen

(odstopanja glede prometne ureditve)

- (1) Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.
- (2) Mikrolokacije in obliko parkiranja ter natančno število parkirnih mest se opredeli v projektni dokumentaciji glede na dejansko število stanovanjskih enot.
- (3) Parkirne površine, ki se nahajajo med dostopnimi cestami oz. interventnimi potmi in stavbami, morajo znašati minimalno 5,50 m v dolžino.

37. člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

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

37. člen

Dopustna so odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetskem urejanju okolja. Dopustna je fazna izvedba in urejanje v skladu z napredovanjem izgradnje naselja in sicer izjugovzhodne smeri, Pekrske ceste, in zahodne strani, poti »C«. Znotraj faznosti gradnje so dopustne tudi začasne rešitve ter priključevanje objektov po sistemu »samooskrbe« v skladu s pogoji upravljalcev. Vse rešitve morajo omogočati končno ureditev v skladu z določili predmetnega OPPN.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

38. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

- (1) Za vzdrževalna dela, adaptacije, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.
- (2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.
- (3) Vzdrževanje vseh zelenih površin se vrši v skladu z odlokom, ki ureja zelene površine v Mestni občini Maribor.

39. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

- (1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Za rekonstrukcijo obstoječega ploščatega prepusta preko Pekrskega potoka mora investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice z naslovnim organom s področja varstva vodnih virov, ki služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču v lasti države.
- (3) Po končanem projektiranju in pred gradnjo objekta mora investitor pri naslovnem organu s področja varstva vodnih virov pridobiti tudi vodno soglasje.
- (4) Pred začetkom gradnje mora investitor pridobiti geotehnične pogoje gradnje za vsak predviden objekt.

40. člen

(obveznost v času gradnje)

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

- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

41. člen

(obveznosti izgradnje komunalne opreme)

- (1) ~~Investitor je dolžan na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo in urediti otroški igrišči, kot je načrtovano s tem OPPN.~~
- (2) ~~Investitor je z Mestno občino Maribor pred izdajo gradbenega dovoljenja dolžan skleniti pogodbo o opremljanju skladno z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.~~

41. člen

Investitor posamezne faze je dolžan z Mestno občino Maribor skleniti dogovor/pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deleži sofinanciranja glede na delež lastništva posameznih lastnikov znotraj območja OPPN.

XI. KONČNE DOLOČBE

42. člen

(vpogled v OPPN)

OPPN s prilogarni je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet, okolje in prostor pri Sektorju za urejanje prostora in na spletni strani www.maribor.si.

43. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega OPPN opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor.

44. člen

(pričetek veljavnosti)

- (1) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.
- (2) Z dnem uveljavitve tega odloka, na območju OPPN iz 4. člena odloka, prenehata veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV, št. 11/93; spremembe in dopolnitve v MUV, št. 26/98, I 1/00, 2/01, 7/01, 12/02, 23/02 in 25/04) in Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 26/98, 2/01 in 14/02).
- (3) Na območju OPPN je veljaven Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za črpališče na Selnški dobri z regionalnim cevovodom v Občini Selnica ob Dravi, Občini Ruše in Mestni občini Maribor (MUV, št. 35/07), ki ostaja v veljavi tudi po uveljavitvi tega odloka.