

Na podlagi tretjega odstavka 298. člena in tretjega odstavka 338. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl.US, 75/25 in 14/26), 119. člena v povezavi z drugo alinejo četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) 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 svoji __. redni seji dne _____, sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
pod Pohorjem
v Mestni občini Maribor

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt pod Pohorjem v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelala družba AU arhitekti, arhitektura, urbanizem, d.o.o., Maribor, št. proj. AU 2020/02/01, s katerim se načrtuje vzpostavitev športno rekreativnega in turističnega območja pod vznožjem Pohorja. Raznoliki programskimi sklopi z javno, športno rekreativno in turistično rabo ustvarjajo koncept "parkovnega mesta", kjer grajena struktura prehaja v naravno okolje. Ključni prostorski element parkovnega mesta je linijski park ob Radvanjskem potoku, ki povezuje različne vsebine in vzpostavlja prepoznavno krajinsko strukturo območja.
- (2) OPPN se vodi v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu pod identifikacijsko številko 2879.

2. člen

(vsebina OPPN)

- (1) OPPN obsega tekstualni in grafični del. Izdelan je v analogni in digitalni obliki. Tekstualni del je določen v tem odloku in določa območje OPPN, umestitev načrtovane prostorske ureditve, priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, parcelacijo, kulturno dediščino, varovanje zdravja ljudi, okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost, dopustna odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.
- (2) OPPN je sestavljen iz naslednjih delov:

A. ODLOK

B. GRAFIČNI DEL:

- | | |
|--|------------|
| 1. Izsek iz kartografske dokumentacije k veljavnemu prostorskemu planu s prikazom meje obravnavanega območja | M 1 : 5000 |
| 2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem | M 1 : 1000 |
| 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1 : 1000 |
| 4. Ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji | M 1 : 1000 |
| 5. Ureditvena situacija prometne infrastrukture | M 1 : 1000 |
| 6. Prikaz ureditev glede poteka omrežij
in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo | M 1 : 1000 |
| 7. Prikaz ureditev varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave | M 1 : 1000 |
| 8. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter
varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1 : 1000 |
| 9. Načrt parcelacije | M 1 : 1000 |



C. SPREMLJAJOČE GRADIVO:

1. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
2. Povzetek za javnost
3. Okoljsko poročilo
4. Elaborat ekonomike

II. OBMOČJE OPPN

3. člen

(območje OPPN)

- (1) Območje obdelave je z zahodne strani omejeno s Pohorsko cesto, parkiriščem in spodnjo postajo pohorske vzpenjače, na vzhodni strani z nekdanjim vojaškim streliščem, na severu s traso predvidene nove »podpohorske« ceste in na jugu z vznožjem Pohorja. Obsega zemljiške parcele: 903/2, 905/1 – del, 905/2, 906/8, 906/9, 906/12, 906/13, 906/14 – del, 1008, 1013, 1014, 1015, 1016/1, 1016/2, 1017, 1018/2, 1018/3, 1018/5, 1018/6, 1019, 1020/1, 1020/2, 1020/3, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027/1, 1027/2, 1027/3, 1028/1, 1028/2, 1029/1, 1029/2, 1029/3, 1030/1, 1030/2, 1031, 1032, 1033, 1034/1, 1034/2, 1035/1, 1035/2, 1037/2, 1038/2, 1038/3, 1038/4, 1038/7, 1038/8, 1038/9, 1038/10, 1039/1, 1039/3, 1039/4, 1039/5, 1039/6, 1040/1, 1040/2, 1041/3, 1041/4, 1041/5, 1041/6, 1041/7, 1042/2, 1042/5, 1042/6, 1042/7, 1042/8, 1042/9, 1043/1, 1043/2, 1043/3, 1045/1, 1045/2, 1045/3, 1045/4, 1045/5, 1045/6, 1046/7, 1046/8, 1046/9, 1046/11, 1046/12, 1046/13, 1046/15, 1046/16, 1047, 1050/1, 1051, 1052/2, 1052/3, 1053/1, 1053/3, 1053/4, 1054/5, 1054/13, 1054/14, 1054/15, 1054/16, 1054/17, 1054/18, 1054/19, 1054/20, 1054/22, 1054/23, 1055, 1056, 1057/2, 1057/3, 1057/5, 1057/6, 1057/7, 1057/8, 1058/4, 1058/5, 1058/6, 1058/7, 1058/8, 1058/9, 1058/13, 1058/14, 1058/15, 1058/16, 1058/17, 1058/18, 1058/19, 1058/20, 1058/21, 1059/3, 1059/4, 1059/5, 1059/6, 1059/7, 1059/8, 1059/9, 1060/2, 1060/3, 1061/6 – del, 1061/7, 1061/8, 1061/9, 1061/10, 1169/2, 1169/3, 1170/2, 1170/3, 1170/4 – del, 1171/2, 1171/3, 1172/2, 1173/1, 1173/2, 1173/3, 1177/1, 1177/4, 1177/5, 1177/6, 1177/7, 1177/8, 1178/5, 1178/6, 1178/8, 1178/11, 1178/12, 1178/13, 1178/14, 1178/15, 1178/16, 1178/17, 1178/18, 1178/19, 1179/1, 1179/3, 1180, 1184/4, 1186/7 – del, 1204/3 – del, 1204/4, 1204/5, 1210/17, 1210/18 – del, 1210/19, 1210/20, 1210/21, 1210/22, 1210/23, 1212, 1222, 1223/1, 1223/2, 1223/3, 1224, 1225/1, 1225/3, 1225/4, 1225/5, 1225/6, 1226 – del, 1228/2, 1228/3, 1228/4, 1228/5, 1228/6, 1229 – del, 1230 – del, 1231, 1232/1, 1232/2, 1232/3, 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1233/5, 1233/6, 1233/7, 1233/8, 1233/9, 1233/10, 1233/11, 1233/12, 1233/13, 1233/14, 1233/15, 1233/16, 1233/17, 1233/18, 1233/19, 1234 – del, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242/1, 1242/2, 1243, 1244/1, 1244/2, 1245, 1246 – del, 1247 – del, 1248 – del, 1249 – del, 1250 – del, 1251 – del, 1253, 1254 – del, 1255, 1276 – del, 1341 – del, 1343 – del, vse v katastrski občini 677 – Zgornje Radvanje.
- (2) V primeru odstopanja številke parcel navedenih v prvem odstavku tega člena in stanja glede na grafični prikaz velja grafični prikaz.
- (3) Območje OPPN meri skupaj približno 42,6 ha.
- (4) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz karte »Načrt parcelacije«.
- (5) Ureditve v tem OPPN se funkcionalno navezujejo na sosednja območja. Prometno omrežje se na severovzhodu in severozahodu navezuje na obstoječe občinske ceste. Navezave na območje izven obsega OPPN so vidne iz grafične priloge »Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji«.

4. člen

(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba na območju OPPN je:
- I - območja stavbnih zemljišč,
 - II - območja gozdnih zemljišč,
 - III - območja voda.

(2) Podrobnejša namenska raba na območju OPPN je v večjem delu:

- BT - površine za turizem,
- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport,

v manjšem delu pa:

- ZSs – območja smučišč,
- VC – celinske vode,
- PC – površine cest in
- G – gozdna zemljišča.

III. POGOJI ZA UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(opis prostorske ureditve)

(1) Načrtovana je vzpostavitev športno rekreativnega in turističnega območja pod vznožjem Pohorja, umeščenega v širši kontekst parkovnega mesta. Ključni element tovrstne zasnove predstavlja linijski park ob Radvanjskem potoku), ki tvori zeleno hrbtenico območja in se navezuje na niz raznolikih programskih sklopov z javno, športno rekreativno, turistično in prometno infrastrukturno rabo. Grajena struktura, ki je morfološko razpršena in vpeta v naravno ter oblikovano krajino, na južni strani vzpostavlja perforiran grajeni rob v liniji od Pohorske vzpenjače do in Snežnega stadiona. Večina površin je namenjena ureditvi za športno-rekreativne in turistične dejavnosti.

(2) Na območju OPPN dejavnost bivanja in nove stanovanjske stavbe niso dopustne.

6. člen

(vrste dopustnih dejavnosti, objektov in gradenj – posegov)

(1) Vrste dopustnih dejavnosti:

- turistična dejavnost,
- storitvene dejavnosti,
- gostinstvo,
- poslovne dejavnosti,
- trgovske dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil,
- dejavnosti družbene infrastrukture,
- dejavnosti s področja prometa
- gozdarstvo, lov, športne in druge dejavnosti za prosti čas
- dejavnost vodenega gospodarstva, športne in druge dejavnosti za prosti čas, ribištvo in gojenje vodnih organizmov.

(2) Vrste dopustnih objektov:

- vsi objekti za potrebe dopustnih dejavnosti; v povezavi z 8. in 9. členom tega odloka,
- trgovski objekti so dovoljeni kot dopolnitev osnovne dejavnosti (turizem, šport-rekreacija), posamičnega objekta
- stanovanjski objekti na območju OPPN niso dopustni.

(3) Vrste dopustnih gradenj in posegov – vse v povezavi z ostalimi členi in grafičnim delom odloka

- novogradnje,
- rekonstrukcije,
- spremembe namembnosti v okviru dovoljenih dejavnosti,
- nujni posegi in začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami v skladu s področnimi predpisi,
- ureditve, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda ter na renaturacijo vodotokov,
- dela, s katerimi se v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost, postavijo geodetska izmeritvena znamenja za označitev točk geodetskih mrež, geodetske oznake na geodetskih

izmeritvenih znamenjih in oprema za državno omrežje permanentnih postaj svetovnega satelitskega navigacijskega sistema,

- raziskave podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira pod pogojem, da raziskave trajno ne spreminjajo in poškodujejo naravnega stanja na površini in podtalju in da se zemljišča po raziskavah vrnejo v prvotno stanje,
- posegi na območju gozdov v skladu s področno zakonodajo ter s soglasjem pristojnega NUP,
- ureditve za potrebe lova in ribolova ter ribogojnic.

7. člen

(pomen izrazov)

(1) Posamezni izrazi v tem OPPN imajo naslednji pomen:

- **gradbena meja nad terenom** predstavlja območje za razvoj stavbe nad terenom, znotraj katerega je dopustna gradnja nadzemnega dela objekta in ki je načrtovani objekti na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele.
- **gradbena meja pod terenom** predstavlja območje za razvoj stavbe pod terenom, znotraj katerega je dopustna gradnja podzemnega dela objekta, kot so kletne etaže, podzemne garaže, tehnični prostori ali skladišča in ki je načrtovani objekti pod terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. To območje je lahko večje od območja, ki je omejeno z gradbeno mejo nad terenom. Pri gradnji morajo biti upoštevane omejitve, ki izhajajo iz varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture, geotehničnih pogojev ter načrtovanih ureditev na površini.
- **gostinski vrt** je objekt za opravljanje gostinske dejavnosti zunaj gostinskega obrata, ki se lahko postavi na podlagi uporabnega dovoljenja za gostinski obrat in pod pogojem, da so zanj zagotovljena parkirna mesta v skladu z določili tega odloka.
- **zazidana površina (ZP)** novega objekta določa največji dovoljeni tlorisni obseg nadzemnega dela objekta, izražen v kvadratnih metrih. Zazidana površina pomeni projekcijo največje površine nadzemnega dela stavbe na teren.
- **gradbena linija (GL)** je tlorisna projekcija navpične ravnine, na katero mora biti postavljena ulična fasada stavbe. Na gradbeno linijo morata biti z dopustnimi preseganji in odmiki vedno naslonjeni najmanj dve tretjini fasade objekta. Odstopanja posameznih delov fasade osnovnega objekta od gradbene linije so dopustna v notranjost gradbene parcele, vendar ne za več kot eno četrtno celotne dolžine fasade. Čez gradbeno linijo lahko v dolžini cele fasade segajo elementi kot so napušči in venci, ki ne segajo več kot 1,00 m izven fasadne ravnine. Stavbni elementi, kot so balkoni, lože, pomoli, nadstreški, zunanja stopnišča, podesti in podobno, lahko gradbeno linijo presegajo, v kolikor ne segajo več kot 1,00 m izven fasadne ravnine in hkrati niso daljši kot ena tretjina fasade, na katero so umeščeni. Za potrebe energetske in statične sanacije lahko gradbeno linijo presegajo nove fasadne plasti, če ne segajo več kot 0,30 m izven obstoječe fasadne ravnine in ne ovirajo javnega prostora. Deli objektov pod terenom lahko gradbeno linijo presegajo znotraj določene gradbene meje pod terenom.
- **gradbena parcela stavbe** je prostorsko povezano zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi obstoječe stavbe ali načrtovane stavbe. Določila tega odloka, ki se nanašajo na gradbene parcele, se v primerih, da gre za druge vrste objektov, nanašajo na njihovo pripadajoče zemljišče.
- **gabarit stavbe** pomeni višino in tloris stavbe na terenu; višinski gabarit stavbe pomeni višino stavbe od najnižje kote terena. Tlorisni gabarit stavbe pomeni tlorisno projekcijo največje površine etaže nad terenom.
- **etažnost stavbe** je število etaž nad nivojem terena. Praviloma je največja višina klasične etaže pri objektih kot so apartmajski objekti, servisni objekt in podobno, 3,50 m. Za druge vrste stavb (npr. trgovine, hoteli, športni objekti, ipd.) je lahko posamezna etaža tudi višja, v odvisnosti od namena uporabe prostora.
- **klet (K)** je etaža stavbe, katere prostori se nahajajo pod pritličjem. Kadar se stavbe gradijo na nagnjenem terenu (naklon na območju stavbišča večji kot 15%) so lahko posamezne fasade kleti tudi v celoti vidne/izpostavljene. Vsaj ena fasada kleti mora biti v celoti vkopana v teren.
- **pritličje (P)** je etaža stavbe v kateri je glavni vhod v stavbo, ki se nahaja neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,00 m nad njo.



- **mansarda (M)** je etaža stavbe s prostori, ki se nahajajo nad pritličjem ali zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno streho. Kolenčni zid je lahko visok do 1,50 m.
- **terasna etaža (T)** je etaža stavbe s prostori, ki se nahajajo nad vencem stavbe in neposredno pod ravno streho. BTP terasne etaže ne sme presegati 70% BTP zadnje etaže pod vencem stavbe in mora biti za najmanj 3,00 m umaknjena iz ravnine uličnih fasad v notranjost, na ostalih fasadah pa je lahko s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel umaknjena manj kot 3,00 m v notranjost.
- **višina stavbe** se meri od točke terena ob glavnem vhodu v objekt v pritlični etaži.
- **turistične dejavnosti** so dejavnosti, ki so v skladu z veljavnim predpisom o razvrščanju, razvrščene v področja: I – gostinstvo, R – kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti in N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti: samo dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti.
- **gostinstvo** so v skladu z veljavnim predpisom o razvrščanju dejavnosti vse dejavnosti, ki so uvrščene v področje I – gostinstvo.
- **poslovne dejavnosti** so v skladu z veljavnim predpisom o razvrščanju dejavnosti naslednje dejavnosti iz področij H - le poštna in kurirska dejavnost (53), J - informacijske in komunikacijske dejavnosti, K - finančne in zavarovalniške dejavnosti, L - poslovanje z nepremičninami, M - strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, N - druge raznovrstne poslovne dejavnosti, S – druge dejavnosti.
- **trgovina** obsega v skladu z veljavnim predpisom o razvrščanju dejavnosti vse dejavnosti, ki so uvrščene v področje G – trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil.
- **storitvene dejavnosti** so dejavnosti, ki so v skladu z veljavnim predpisom o razvrščanju, razvrščene v področja S – druge dejavnosti, T - dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, proizvodnja za lastno rabo, U – dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles.

- (2) Pri načrtovanju in gradnji objektov je treba upoštevati varovalne pasove prometne infrastrukture, komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in priključkov nanje.

8. člen

(prostorsko-funkcionalna zasnova območja)

- (1) Območje OPPN je glede načina urejanja razdeljeno na ureditvene enote (UE), ki so funkcionalno opredeljene glede na prevladujoče dejavnosti, možne so tudi dodatne dejavnosti, ki so dovoljene v 6. členu tega odloka in so prikazane v grafičnih prilogah tega OPPN.
- (2) V primeru razhajanja med tekstualnim delom OPPN in grafičnimi prikazi, velja grafični del OPPN.
- (3) Ureditvene enote v območju OPPN so:
- UE A: športni center,
 - UE B: prometne površine,
 - UE C: površine za turizem,
 - UE D: površine obstoječih objektov,
 - UE E: površine za turizem, druga območja centralnih dejavnosti in poslovna dejavnost,
 - UE F: športni center, površine za turizem, prireditveni prostor,
 - UE G: površine za turizem,
 - UE H: površine za turizem,
 - UE I: površine za turizem, druga območja centralnih dejavnosti, športni centri, poslovna dejavnost,
 - UE J: površine za šport in turizem,
 - UE K: površine za turizem – kamping,
 - UE L: športni center, površine za turizem,
 - UE M: površine za turizem – kamping,
 - UE N: površine za turizem, druga območja centralnih dejavnosti, športni centri,
 - UE O: površine za turizem, druga območja centralnih dejavnosti, športni centri,
 - UE Z1: park in površine za oddih, rekreacijo in šport,
 - UE Z2: park in površine za oddih, rekreacijo in šport,
 - UE Z3: park in druge urejene zelene površine, vodno telo,
 - UE Z4: športna dejavnost in turistična infrastruktura – kamping,



- UE Z5: površine za oddih, rekreacijo in šport ,
- UE Z6: dodatni habitat za dvoživke.

Ostale površine, na katerih niso opredeljene UE, so pretežno obstoječe gozdne površine.

(3) **UE A:** območje spodnje postaje Pohorske vzpenjače s pripadajočimi javnimi odprtimi površinami.

Dopustne dejavnosti:

- športne in druge dejavnosti za prosti čas,
- gostinstvo,
- dejavnosti s področja prometa.

Dopustni posegi:

- **P1:** ureditev javne odprte površine, ki lahko služi kot občasni prireditveni prostor, z avtobusnim postajališčem pred spodnjo postajo Pohorske vzpenjače in z navezavo na garažno hišo (UE B);
- **a1:** odstranitev obstoječih prostostojećih objektov (kioski). Nadomestna lokacija je možna v paviljonskem objektu Z2;
- **a2:** odstranitev obstoječega prostostojećega objekta (kiosk a2) Nadomestna lokacija je možna v paviljonskem objektu Z1 ali Z2;
- ureditev dodatnega habitata za dvoživke, površina območja do 800 m², v skladu s prikazom v grafičnih prilogah.

(4) **UE B:** območje prometne infrastrukture, parkirne površine postaje Pohorske vzpenjače;

Dopustne osnovne dejavnosti:

- dejavnosti s področja prometa.

Dopustne spremljajoče dejavnosti:

- gostinstvo,
- poslovne dejavnosti;
- trgovina (do največ 100 m²).

Dopustni posegi:

- **B1** – novogradnja garažne hiše: največja zazidana površina 4600 m², dopustna etažnost K+P+1 z možnostjo parkiranja na strehi, v kolikor se parkiranje na strehi ne vzpostavi, je treba na površini vsaj 60 % površine strehe zagotoviti zeleno streho z zazelenitvijo;
- ureditev segmenta linijskega parka, namenjenega pešcem in kolesarjem, z ustrezno peš in kolesarsko infrastrukturo.

(5) **UE C:**

Dopustne osnovne dejavnosti:

- turistične dejavnosti.

Dopustne spremljajoče dejavnosti:

- trgovina,
- storitvene dejavnosti.

Dopustni posegi:

- rekonstrukcija obstoječega objekta Hotel Habakuk;
- **C1** – prizidava obstoječega objekta na vhodni strani: največja zazidana površina 2720 m², dopustna etažnost K+P+4 oziroma se največja višina stavbe prilagodi višini slemena obstoječega objekta; dopustna je prizidava podzemne garaže **gc1**;
- ureditev zelene površine: vzpostavitev zelenega koridorja vzdolž ceste z namenom ohranjanja odprtega prostora in vzpostavitve krajinskega vmesnika med grajenim in naravnim okoljem.

(6) **UE D** /površine obstoječih objektov/

Dopustne dejavnosti:

- turistične dejavnosti.

Dopustni posegi:

- rušitve,
- rekonstrukcije,
- spremembe namembnosti v skladu z dovoljeno dejavnostjo.

(7)

UE E:

Dopustne osnovne dejavnosti:

- turistične dejavnosti.

Dopustne spremljajoče dejavnosti:

- trgovina,
- storitvene dejavnosti,
- poslovne dejavnosti,
- dejavnosti s področja prometa.

Dopustni posegi:

- **E1**: novogradnja hotelskega objekta z garažno hišo v spodnjih etažah. Največja zazidana površina 2750 m², največja dopustna etažnost 2K+P+3. Največ 27% zazidane površine objekta je etažnosti 2K+P+2, največ 30% zazidane površine pa etažnosti 2K+P+3, ostali del objekta je etažnosti 2K+P, vse v skladu z grafičnim prikazom. Največja višina stavbe je 17 m.
- **E2**: novogradnja objekta za poslovne, gostinske in storitvene dejavnosti: največja zazidana površina 400 m², dopustna največja etažnost K+P+1. Največja višina stavbe 9 m z zeleno streho, možnost umestitve garaže **ge2** v kletno etažo.
- ureditev zunanjih površin;
- **e1**: odstranitev manjšega prostostoječega objekta, ki ni vključen v dolgoročno prostorsko zasnovu;
- ureditev peš povezave med območjem UE F z UE Z3 z vzpostavitvijo dostopnosti med programskimi enotami in izboljšanjem pretočnosti za pešce.

(8)

UE F: območje dela obstoječega smučišča (**Snežni stadion**), obstoječi objekt **Hotel Arena**, gostinski objekti in postaja smučarske vlečnice.

Dopustne osnovne dejavnosti:

- športne in druge dejavnosti za prosti čas,
- gostinstvo,
- turistične dejavnosti.

Dopustne spremljajoče dejavnosti

- trgovina,
- storitvene dejavnosti,
- dejavnosti s področja prometa.

Dopustni posegi:

- rekonstrukcija obstoječih objektov;
- **F1** – prizidava obstoječega objekta na vzhodni strani za turistične, gostinske in storitvene dejavnosti: največja zazidana površina 560 m², dopustna etažnost K+P+1+M. Višina novogradnje se mora prilagoditi višini slemena obstoječega objekta Hotela Arena;
- ureditev ploščadi na severni strani Hotela Arena do objekta E1, z možnostjo ureditve uvoza v garažo, pri čemer se mora ohraniti funkcionalna povezanost odprtih površin in dostopnost za pešce;
- **f1** – odstranitev manjšega prostostoječega objekta,
- **mpF** - ureditev površine za mirujoči promet - zunanja parkirišča za obiskovalce in uporabnike športno-rekreativne infrastrukture.

(9)

UE G:

Dopustne osnovne dejavnosti:

- turistične dejavnosti.

Dopustne spremljajoče dejavnosti:

- trgovina,
- storitvene dejavnosti.

Dopustni posegi:

- rekonstrukcije obstoječih objektov;



- **G1**: novogradnja objekta za turistične dejavnosti: največja zazidana površina 725 m², dopustna etažnost K+P+1+T. Največja višina stavbe 14 m. V objektu je predvidena podzemna garaža **gg1** v kletnih etažah objekta.
- **G2**: novogradnja objekta za turistične dejavnosti: največja zazidana površina 300 m², dopustna etažnost K+P+3+M. Višina objekta se mora prilagoditi višini slemena obstoječega objekta **Villa Mari**. V objektu je predvidena podzemna garaža **gg2** v kletnih etažah objekta.
- **mpG1** - ureditev površine za mirujoči promet pred objektom G1;
- **mpG2** - ureditev površine za mirujoči promet na vzhodni strani pred objektom G2.

(10) **UE H:**

Dopustne osnovne dejavnosti:

- turistične dejavnosti.

Dopustne spremljajoče dejavnosti:

- trgovina,
- storitvene dejavnosti,
- dejavnosti s področja prometa.

Dopustni posegi:

- **H1-1**: novogradnja hotelskega objekta: največja zazidana površina 880 m², dopustna etažnost K+P+2+T. Največja višina stavbe 17 m;
- **H1-2**: hotelski objekt: največja zazidana površina 880 m², dopustna etažnost K+P+2+T. Največja višina stavbe 17 m. V objektu je predvidena podzemna garaža **gh1** v kletnih etažah objekta.
- **Gh1**: podzemna garaža v kletnih etažah; dopustna je minimalna izpostavljenost kleti z ureditvijo terase na izpostavljenem delu; ureditev večnamenske prometne površine pred objektoma z uvozom v podzemno garažo
- **mpH**: ureditev površine za mirujoči promet;
- ureditev povezovalne poti do območja Z6 in Z4.

(11) **UE I:**

Dopustne osnovne dejavnosti:

- športne in druge dejavnosti za prosti čas,
- gostinstvo,
- turistične dejavnosti,
- poslovne dejavnosti,
- zdravstveno-rehabilitacijske dejavnosti.

Dopustne spremljajoče dejavnosti:

- trgovina,
- storitvene dejavnosti.

Dopustni posegi:

- **I1-1**: novogradnja objekta največje zazidane površine 400 m². Največja dopustna etažnost K+P+3. Največja višina stavbe 17 m. V objektu je predvidena podzemna garaža **gi1** v kletnih etažah objekta za I1-1 in I1-2.
- **I1-2**: novogradnja objekta največje zazidane površine 480 m². Največja dopustna etažnost K + P + 4. Največja višina stavbe 20 m. V objektu je predvidena podzemna garaža **gi1** v kletnih etažah za objekta I1-1 in I1-2.
- **I2-1**: novogradnja objekta največje zazidane površine 620 m². Največja dopustna etažnost K+P+2+T. Največja višina stavbe 17 m. V objektu je predvidena podzemna garaža **gi2** v kletnih etažah objekta za I2-1 in I2-2.
- **I2-2**: novogradnja objekta največje zazidane površine 960 m². Največja dopustna etažnost K+P+2+T. Največja višina stavbe 17 m. V objektu je predvidena podzemna garaža **gi2** v kletnih etažah za objekta I2-1 in I2-2.
- **I3-1**: novogradnja objekta največje zazidane površine 620 m², Največja dopustna etažnost K+P+2+T. Največja višina stavbe 17 m. V objektu je predvidena podzemna garaža **gi3** v kletnih etažah za objekta I3-1 in I3-2.

- **I3-2:** novogradnja objekta največje zazidane površine 1680 m². Največja dopustna etažnost K+P+2+T. Največja višina stavbe 17 m. V objektu je predvidena podzemna garaža **gi3** v kletnih etažah za objekta I3-1 in I3-2.
- **I4-1:** novogradnja objekta največje zazidane površine 620 m². Največja dopustna etažnost K+P+2+T. Največja višina stavbe 17 m. V objektu je predvidena podzemna garaža **gi4** v kletnih etažah za objekte I4-1, I4-2, I4-3, I4-4.
- **I4-2:** novogradnja objekta največje zazidane površine 620 m². Največja dopustna etažnost K+P+2+T. Največja višina stavbe 17 m. V objektu je predvidena podzemna garaža **gi4** v kletnih etažah za objekte I4-1, I4-2, I4-3, I4-4.
- **I4-3:** novogradnja objekta največje zazidane površine 620 m². Največja dopustna etažnost K+P+2+T. Največja višina stavbe 17 m. V objektu je predvidena podzemna garaža **gi4** v kletnih etažah za objekte I4-1, I4-2, I4-3, I4-4.
- **I4-4:** novogradnja objekta največje zazidane površine 1140 m². Največja dopustna etažnost K+P+2+T. Največja višina stavbe 17 m. V objektu je predvidena podzemna garaža **gi4** v kletnih etažah za objekte I4-1, I4-2, I4-3, I4-4.
- ureditev zelenega varovalnega koridorja med objekti I1-1, I1-2 ter I2-1, I2-2;
- ureditev zelenega varovalnega koridorja med objekti I2-1, I2-2 ter I3-1, I3-2;
- ureditev zelenega varovalnega koridorja med objekti I3-1, I3-2 ter I4-1, I4-4;
- možnost ureditve pešpoti (ulice) med objekti I1-1, I2-1, I3-1, I4-1, I4-2 in I1-2, I2-2, I3-2, I4-3, I4-4;
- **mpl1:** ureditev površin za dostavo in mirujoči promet med objekti I1-1, I1-2 ter I2-1, I2-2;
- **mpl2:** ureditev površin za mirujoči promet ob novi dostopni cesti;
- **mpl3:** ureditev površin za dostavo in mirujoči promet med objekti I3-1, I3-2 ter I4-1, I4-2, I4-3, I4-4;
- **mpl4:** ureditev zunanjih parkirišč za obiskovalce in uporabnike športno-rekreativne infrastrukture.

(12) **UE J:**

Dopustne dejavnosti:

- turistične dejavnosti,
- športne in druge dejavnosti za prosti čas,
- gostinstvo.

Dopustni prostorski posegi:

- **J1:** rekonstrukcija ali novogradnja objekta za turizem: največja zazidana površina 264 m². Največja dopustna etažnost K+P+1+T. Največja višina stavbe 13 m.
- **J2:** rekonstrukcija ali novogradnja objekta za potrebe športa in rekreacije: največja zazidana površina 264 m². Največja dopustna etažnost K+P+1+T. Največja višina stavbe 13 m.
- **J3:** novogradnja objekta za potrebe športa, rekreacije ali turističnih dejavnosti: največja zazidana površina 264 m². Največja dopustna etažnost K+P+1+T. Največja višina stavbe 13 m.
- **J4:** novogradnja objekta za potrebe športa, rekreacije ali turističnih dejavnosti: največja zazidana površina 264 m². Največja dopustna etažnost K+P+1+T. Največja višina stavbe 13 m.
- **mpJ:** ureditev površin za mirujoči promet.

(13) **UE K:**

Dopustne dejavnosti:

- turistične dejavnosti, kamping,
- rekreacija in športne in druge dejavnosti za prosti čas,
- gostinstvo.

Dopustne spremljajoče dejavnosti:

- trgovina,
- storitvene dejavnosti.

Dopustni posegi:

- **K1:** novogradnja servisnega objekta za potrebe avtokampa: največja zazidana površina 132 m². Največja višina stavbe 7 m.
- Urejanje površin kampinga s pomožnimi objekti, urejanje parkirišč za avtodome.

(14) **UE L:**

Dopustne dejavnosti:

- športni center,
- športne in druge dejavnosti za prosti čas,
- gostinstvo,
- turistične dejavnosti,

Dopustne spremljajoče dejavnosti:

- trgovina,
- storitvene dejavnosti.

Dopustni posegi:

- rekonstrukcija in prizidava obstoječega Hotela Draš (preoblikovanje fasade ter stavbe, dodajanje balkonov ali balkonske loggie nad že izvlečen pritlični del z nadzidavo za eno etažo);
- **L1-1**: prizidava obstoječe lamele hotela: največja dopustna etažnost K+P+3, največja višina stavbe se prilagodi rekonstrukciji Hotela Draš, največja zazidana površina 472 m²;
- **L1-2**: prizidava obstoječe lamele hotela: največja dopustna etažnost K+P+3, največja višina stavbe se prilagodi rekonstrukciji Hotela Draš, največja zazidana površina 150 m²;
- **L2-1**: prizidava obstoječe športne hale: višina stavbe se izenači z višino obstoječega športnega objekta, največja zazidana površina 700 m²;
- **L2-2**: prizidava servisnega objekta: največja zazidana površina 120 m², dopustna etažnost P. Največja višina stavbe 5 m;
- **L2-3**: prizidava k obstoječi dvorani – povezovalni hodnik in ureditev vstopa v dvorano: največja zazidana površina 175 m², dopustna etažnost P. Največja višina 5 m.
- **I1**: rušitev obstoječega servisnega objekta;
- **L3**: novogradnja objekta za gostinsko in turistično dejavnost (apartmaji): največja zazidana površina 440 m², največja dopustna etažnost K+P+1 z zeleno streho. V objektu je predvidena podzemna garaža **gl1** v kletni etaži z možnostjo povezave do objekta L1. Klet se lahko izvede deloma vkopana ob prilagajanju konfiguracije terena – višinska kota kleti objekta L3 se uskladi z višinsko koto pritličja obstoječega Hotela Draš. Na strehi dela objekta gl1 se lahko uredijo športna igrišča.
- vzpostavitev gostinske terase proti ribniku;
- ureditev gostinske terase;
- **mpL** - ureditev površin za mirujoči promet;
- ureditev zelenih površin in utrjevanje brežin.

(15) **UE M:**

Dopustne dejavnosti:

- turistične dejavnosti,
- gostinstvo.

Dopustni posegi:

- **M1**: novogradnja sprejemnega in servisnega objekta glampinga: največja zazidana površina 300 m². Največja dopustna etažnost K+P+T. Največja višina objekta 13 m.
- ureditev glampinga z nastanitvenimi objekti in bazeni;
- **mpM** - ureditev površin za mirujoči promet.

(16) **UE N:**

Dopustne dejavnosti:

- trgovina,
- storitvene dejavnosti,
- gostinstvo,
- turistične dejavnosti,
- kulturne dejavnosti,
- športne in druge dejavnosti za prosti čas,
- poslovne dejavnosti,

- upravne dejavnosti (sedež MČ Radvanje).

Dopustni posegi:

- **N1**: novogradnja stavbe največje zazidane površine 1944 m². Na največ 70 % zazidane površine stavbe je dopustna etažnost K+P+3 in največje višine 17 m, na preostalih 30 % zazidane površine stavbe je dopustna etažnost K+P. Streha v tem delu je lahko kot terasa ali delno ozelenjena ravna streha. Največja višina 7 m.
- **gn1** – novogradnja podzemne garaže;
- **mpN**: ureditev servisne površine na zahodni strani objekta N1 (z možnostjo uvoza v garažo);
- ureditev terase pred objektom.

Do novogradnje stavb je na območju UE N mogoče urediti parkirišča za avtodome s pripadajočo infrastrukturo in zunanjimi ureditvami.

(17) **UE O**:

Dopustne dejavnosti:

- površine za turizem,
- trgovina,
- poslovne dejavnosti,
- kulturne dejavnosti,
- športne in druge dejavnosti za prosti čas,
- storitvene dejavnosti,
- zdravstvene dejavnosti.

Dopustni posegi:

- **O1**: novogradnja stavbe največje zazidane površine 3072 m². Največja dopustna etažnost K+P+3. Največja višina stavbe 17 m, pri čemer je ta etažnost lahko na največ 30 % zazidane površine stavbe. V preostalem delu stavbe je etažnost K+P+1, kjer je največja višina stavbe 13 m.
- **go1**: novogradnja garaže v kletnem delu, ki je lahko sega tudi izven gabaritov nadzemnega dela objekta O1;
- **mpO**: ureditev površine za mirujoči promet - zunanjih parkirišč za obiskovalce in uporabnike športno-rekreativne infrastrukture
- ureditev drugih urejenih zelenih površin.

(18) **UE Z1**: parkovna površina na širšem območju Ribnika pri Vzpenjači in vzdolž Radvanjskega potoka med ureditvenima enotama UE A in UE B.

Dopustne dejavnosti:

- športne in druge dejavnosti za prosti čas.

Dopustni posegi:

- ureditev parkovnih površin;
- novogradnja cestne, peš in kolesarske infrastrukture;
- **Z1**: novogradnja paviljona za gostinsko dejavnost: zazidana površina največ 200 m², dopustna etažnost P. Največja višina stavbe 5 m.
- **Z2**: novogradnja paviljona za gostinske in storitvene dejavnosti (ki lahko nadomesti odstranjene objekte a1, a2): zazidana površina največ 210 m², dopustna etažnost P. Največja višina stavbe 5 m.
- novogradnja povezave (mostovža) med teraso objekta Z2 in B1.

(19) **UE Z2**: parkovna površina ob Radvanjskem potoku.

Dopustne dejavnosti:

- dejavnosti za prosti čas.

Dopustni posegi:

- **a1**: odstranitev obstoječih manjših prostostojećih objektov (kioski) – (možnost nadomestne lokacije v paviljonskih objektih Z1 in Z2).
- ureditev parkovnih in drugih zelenih površin;
- novogradnja peš in kolesarske infrastrukture z navezavami na območje UE Z3 (mostovž med UE N in UE Z3 na severni strani) in UE Z1 (linijski park).

- (20) **UE Z3:** območje parkovnih površin okrog zadrževalnika vode.
Dopustne dejavnosti:
- dejavnosti za prosti čas.
Dopustni posegi:
- ureditev večnamenskega prizorišča v obliki naravnega amfiteatra ob zadrževalniku vode;
- ureditev varovalnega zelenega koridorja ob novi cesti;
- ureditev zelenega pasu med UE F in UE G ter UE H;
- novogradnja peš in kolesarske infrastrukture.
- (21) **UE Z4:**
Dopustne dejavnosti:
- športne in druge dejavnosti za prosti čas,
- turistične dejavnosti (kamping).
Dopustni posegi:
- **Z3:** novogradnja servisnega objekta za kamping: zazidana površina največ 240 m², največja dopustna etažnost P+T. Največja višina stavbe 9 m.
- ureditev površin in izgradnja infrastrukture za kampiranje.
- ureditev površin za športne dejavnosti in druge dejavnosti za prosti čas.
- **mpZ3:** novogradnja parkirišča in dovozne ceste ter peš in kolesarske infrastrukture.
- (22) **UE Z5:**
Dopustne dejavnosti:
- športne in druge dejavnosti za prosti čas,
- gostinstvo.
Dopustni posegi:
- ureditev športno rekreativnega parka po tematskih programskih sklopih;
- **Z4:** novogradnja objekta za servisiranje športno rekreativnega parka: zazidana površina največ 340 m², največja dopustna etažnost P+T. Največja višina 9 m.
- novogradnja peš in kolesarske infrastrukture.
- (23) **UE Z6:** dodatni habitat za dvoživke
- Na območju UE Z6 je treba pred začetkom gradnje cestne infrastrukture vzpostaviti dodatne habitate za dvoživke, ki bodo omogočili novogradnjo objektov in predvidenih ureditev v ureditvenih enotah UE I, UE Z5 in UE Z4.
- V okviru UE Z6 naj se poleg mlak za dvoživke vzpostavijo (oblikujejo) tudi ekstenzivne travniške površine, ki bodo ob ustrezni rabi in vzdrževanju omogočale razvoj redkih in ogroženih travniških habitatov.
- Upravljavalec je dolžan način vzdrževanja na površinah z dodatnimi habitatmi za dvoživke in ekstenzivne travnike usklajevati z ZRSVN. Ekstenzivne travniške površine se lahko kosi največ 3-krat letno.
- Na območju samostojne enote UE Z6 in ostalih površin, kjer se bodo vzpostavili dodatni habitatmi za dvoživke in travnike, nobena druga raba in dejavnost nista dopustni. Na mejo ureditvene enote UE 6, ki bo od dodatnih habitatov za dvoživke oddaljena vsaj 50 m, je treba namestiti opozorilne/pojasnjevalne table, predvsem z opozorilom prepovedi kampiranja in pomena ter ogroženosti dvoživk.
- (24) Na ostalih površinah, na katerih UE niso opredeljene in so pretežno obstoječe gozdne površine, so posegi dovoljeni v skladu s soglasjem pristojnega nosilca urejanja prostora za področje gozdov.

9. člen

(ostali dovoljeni objekti)

- (1) Na območju OPPN je poleg posegov, določenih v 8. členu tega odloka, dopustno postavljati še:
- ograje ob soglasju pristojne službe Mestne občine Maribor za področje urejanja prostora;

- podporni zidovi do višine 1,00 m od kote terena, pri čem je dovoljeno nasipavanje terena maksimalno 1,00 m;
- priključke na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja;
- pomožne komunalne objekte;
- kolesarske in pešpoti;
- gostinske vrtove;
- kolesarnice, kot enostavne objekte in le kot skupne stavbe za potrebe osnovnega objekta na posamezni gradbeni parceli; dopustno jih je postavljati tudi na javnih površinah;
- drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas;
- športna igrišča;
- začasne objekte za potrebe izvajanja dopustnih dejavnosti in v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja področje začasnih objektov in ob soglasju pristojne službe Mestne občine Maribor za področje urejanja prostora.

10. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

- (1) Na gradbenih parcelah se uredijo dovozi, druge utrjene površine in zelene površine.
- (2) Dovozi in dostopi do objektov so izvedeni kot utrjene peščene, tlakovane ali asfaltirane površine. Ostale površine so hortikulturno urejene zelenice z urejenimi potmi.
- (3) Povsod, kjer ni načrtovanih stavb ali drugih objektov oziroma utrjenih cestišč, peš poti ali ploščadi, se uredijo zelene površine kot hortikulturno urejene zelenice z urejenimi potmi.
- (4) Med parkirnimi mesti se zasadijo drevesa v skladu z grafičnimi prilogami. Drevesa se zasadijo v skladu s predpisi o načrtovanju, sajenju in negi lesnatih rastlin na javnih površinah.

IV. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

11. člen

(skupne določbe)

- (1) Za načrtovano prometno, energetske in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja elektronskih komunikacij se izdelata projektna dokumentacija. Projektiranje in gradnja infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva.
- (2) Predvidena je odstranitev obstoječih nadzemnih vodov in umestitev novih vodov gospodarske javne infrastrukture pod traso novih cest.
- (3) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«.
- (4) Potek komunalnih in energetske infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden v grafični prilogi »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture«.
- (5) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji komunalne infrastrukture je treba upoštevati minimalne horizontalne in vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi. Posebej je treba upoštevati minimalni horizontalni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša 3,0 m, in minimalni vertikalni odmik, ki znaša 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V primerih ko to ni mogoče, je treba vodovod ustrezno zaščititi.

12. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Predvidena je gradnja nove Ceste A, ki bo vzpostavila novo povezavo s športno-rekreativnim in turističnim območjem in bo prometno razbremenjevala centralno ter stanovanjsko območje Radvanja. Nova Cesta A bo v večjem delu potekala po obstoječi trasi makadamske ceste Pot k mlinu (oba kraka) od vozlišča s severno in južno obvoznico (v vzhodnem delu) do priključka s Pohorsko ulico (v severozahodnem delu). Trasa nove Ceste A povezuje vsa razvojna območja in v največji možni meri ohranja obstoječe cestne povezave ali makadamske poti s ciljem minimaliziranja deleža prometnic in njihovega vpliva na naravno okolje Radvanja. Dodatno so predvidene še nova Cesta B in Cesta C, ki napajajo posamezen UE. Nove Ceste A, B in C morajo biti zgrajene pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za posamezne načrtovane objekte ob novih cestah – glede na posamezno fazo za katero je nujno zagotoviti ustrezne dostope do objektov.
- (2) Urejanje mirujočega prometa za obiskovalce in uporabnike športno-rekreativne infrastrukture je predvideno z naslednjimi ukrepi:
- gradnja garažnih hiš,
 - ureditev zunanjih parkirnih površin, in
 - gradnja podzemnih garaž na območjih novogradenj.

- (2.4) Kapaciteta parkirnih površin se določi na podlagi parkirnih normativov in sicer je na pripadajoči gradbeni parceli treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti parkirna mesta za osebna motorna vozila in parkirna mesta za kolesa. Potrebno minimalno število za vsako od posameznih dejavnosti za objekt ali vsak njegov del se določi v skladu z naslednjimi parkirnimi normativi:

VRSTE OBJEKTOV	ŠTEVILO PM	ŠTEVILO PMk
GOSTINSKE STAVBE		
hotelske in druge podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hoteli, prenočišča, penzioni)	1 PM/2 sobi, od tega najmanj 75% PM za goste	1 PMk/4 sobe
gostilne, restavracije in točilnice	PM/10,00 m ² neto površine gostinskega prostora	1 PMk/10,00 m ² neto površine gostinskega prostora
druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: mladinska prenočišča	1 PM/10 ležišč	1 PMk/5 ležišč
POSLOVNE IN UPRAVNE STAVBE		
stavbe javne uprave, stavbe bank, pošt in zavarovalnic	1 PM/60,00 m ² BTP, od tega najmanj 50% PM za obiskovalce	1 PMk/60,00 m ² BTP
druge poslovne stavbe, konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/60,00 m ² BTP	1 PMk/60,00 m ² BTP
TRGOVSKE STAVBE IN STAVBE ZA STORITVENE DEJAVNOSTI		
trgovske stavbe do vključno 500 m ² BTP	1 PM/40,00 m ² BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100,00 m ² BTP
trgovske stavbe nad 500 m ² BTP: nakupovalni center, večnamenski trgovski-zabavišni center	1 PM/25,00 m ² BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce	1 PMk/100,00 m ² BTP
sejemske dvorane, razstavišča	1 PM/50,00 m ² BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100,00 m ² BTP ali 1 PMk/5 stojnic
oskrbne postaje	1 PM/50,00 m ² BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/200,00 m ² BTP
stavbe za storitvene dejavnosti: obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, kozmetični salon in podobno.	1 PM/50,00 m ² BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100,00 m ² BTP



avtopralnice	3 PM/pralno mesto	/
STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA		
stavbe za kulturo in razvedrilo: kinodvorane, koncertne dvorane, operne hiše, gledališča, cirkusi in podobno	1 PM/5 sedežev, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce	1 PMk/20 sedežev
stavbe za kulturo in razvedrilo: dvorane za družabne prireditve, igralnice, plesne dvorane in diskoteke, glasbeni paviljoni in podobno	1 PM/50,00 m ² BTP	1 PMk/100,00 m ² BTP
muzeji, arhivi	1 PM/80,00 m ² BTP	1 PMk/100,00 m ² BTP
knjižnice	1 PM/80,00 m ² BTP	1 PMk/50,00 m ² BTP
stavbe za zdravstveno oskrbo: stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih in poškodovanih, dispanzerji, ambulate, zdravstvene posvetovalnice, stavbe za rehabilitacijo in transfuzijo krvi, veterinarske klinike, veterinarske ambulate in podobno	1 PM/30,00 m ² BTP, od tega najmanj 50% PM in ne manj kot 3 PM za obiskovalce	1 PMk/100,00 m ² BTP
stavbe za šport: stavbe za dvoranske športe	1 PM/100,00 m ² BTP + 1 PM/10 gledalcev (v primeru prostora za gledalce)	1 PMk/100,00 m ² BTP + 1 PMk/10 gledalcev (v primeru prostora za gledalce)
stavbe za šport: plavalni zimski bazen	1 PM/5 garderobnih omaric + 1 PM/10 gledalcev (v primeru prostorov za gledalce)	1 PMk/3 garderobne omarice + 1 PM/10 gledalcev (v primeru prostora za gledalce)
druge stavbe za šport in rekreacijo: wellness, centri za fitnes in podobno	1 PM/25,00 m ² BTP	1 PMk/25,00 m ² BTP
GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI		
športna igrišča	1 PM/250,00 m ² površine + 1 PM/10 gledalcev (v primeru prostora za gledalce)	1 PMk/250,00 m ² površine + 1 PMk/10 gledalcev (v primeru prostorov za gledalce)
drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	1 PM/500,00 m ² površine, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce	1 PMk/500,00 m ² površine

- (2.5) V kolikor v točki 2.4 pri določitvi normativov ni navedena dejavnost, ki je dopustna s tem OPPN, se normativi povzamejo iz Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25 in 24/25).
- (3) Vsak objekt ali kompleks objektov ima svoj dovoz, ki mora biti tlakovan, asfaltiran ali utrjen peščen. Dovozi se uredijo v skladu z označbami v grafičnih prilogah »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«. V skladu s prostorskimi možnostmi, je dovoze na posamezno gradbeno parcelo mogoče načrtovati tudi drugače, v kolikor s tem soglašajo pristojni organ Mestne občine Maribor za urejanje prostora. Dovozi morajo biti izvedeni tako, da zagotavljajo preglednost, ki jo treba določiti s preglednimi trikotniki. Vsa vozila se morajo na nadrejeno cesto vključevati s sprednjim delom vozila naprej, zato mora biti na parceli zagotovljen dovolj velik prostor za obračanje vozil.
- (4) V območju cestnih priključkov se mora zagotoviti preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki ob upoštevanju predvidene hitrosti na prednostni cesti.
- (5) Prečni profili predvidenih cest so določeni s skupno prometno površino v širini min. 5,5 m, z utrjenimi bankinami širine 0,25 m na vsaki strani, v kolikor ni predviden pločnik. Izbrana širina cest in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost merodajnega vozila (troosno vozilo za odvoz smeti), kar ustreza osnovnim gasilskim intervencijskim vozilom – površine za gasilce ob zgradbah. Promet se umirja s prometnim režimom in talnimi oznakami.



- (6) Na območju so površine za pešce in kolesarje. Skupne poti za kolesarje in pešce se izvedejo v minimalni širini 2,00 m, v skladu z grafičnimi prilogami. Kjer je širina cestnega telesa zadostna, se izvede pločnik za pešce na vsaj eni strani cestišča.

13. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12) – v delu, kjer je še v veljavi, Zakona o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 21/25; v nadaljevanju: ZOPVOOV), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (Medobčinski uradni vestnik, št. 20/2019), Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 03/14), Odloka o gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 11/12-UPB1), Odloka o dopolnitvi Odloka o lokalnih gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 13/12) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.
- (2) Na območju OPPN se nahaja obstoječ vodovodni cevovod. Predvideni objekti se navežejo na novi vodovodni cevovod, ki se priključi na obstoječ vodovodni cevovod. Na mestu priključitve na glavni vodovodni cevovod se vgradijo zaporni ventili.
- (3) Obstoječe vodovodno omrežje se širi pod novimi prometnimi poti z novimi vodovodnimi cevmi ustrezne dimenzije.
- (4) Pri načrtovanju novega vodovodnega cevovoda se predvidi tudi izgradnja novih požarnih hidrantov. Požarni hidranti se izvedejo na medsebojni razdalji 80 m, minimalna oddaljenost hidrantov od objektov je 5 m.
- (5) Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazi izvedbe, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti pogoje za pripravo projektne dokumentacije in nato še soglasje k projektni dokumentaciji.
- (6) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z Mariborskim vodovodom d.o.o. z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav.

14. člen

(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)

- (1) Priključitev na javno kanalizacijo je obvezna po Odloku o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Maribor (MUV št. 11/2016, 27/2017, 21/2021, 26/2023).
- (2) Pri izdelavi projekta kanalizacije je treba upoštevati Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javne kanalizacije (MUV, št. 12/2016), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ((Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 - ZVO-2, 75/22 in 157/22) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22 - ZVO-2, 21/25 - ZOPVOOV in 113/25).
- (3) Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je v skladu s 64. členom ZV-1 prepovedano.
- (4) Na območju OPPN se nahaja obstoječa kanalizacija.

- (5) Projektira in izvede se ločeni sistem odvajanja padavinskih odpadnih vod in komunalnih odpadnih vod.
- (6) Kanalizacija se izvede v vodotesni izvedbi, za katero se po končani izgradnji pridobi atest o vodotesnosti.
- (7) Izvede se ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod. Kanalizacija se izvede v vodotesni izvedbi, za katero se po končani izgradnji pridobi atest o vodotesnosti.
- (8) Predvidena zazidava se naveže na nov vod komunalne odpadne vode, ki poteka po predvidenem cestnem omrežju. Nov vod komunalne odpadne vode se naveže na obstoječ cevovod na območju.
- (9) Predvidi naj se izdelava kanalskih priključkov za posamezen objekt.
- (10) Vse objekte je treba zaščititi pred vdorom odpadne vode iz sistema GJI-kanalizacija.
- (11) Način odvajanja padavinskih odpadnih vod mora slediti analizi odtočnih razmer.
- (12) V primeru da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je padavinske odpadne vode možno odvajati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano s končnim razlivanjem po terenu s predhodnim zadrževanjem hipnega odtoka.
- (13) Odvajanje padavinskih odpadnih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1. Za čim večje možno zmanjšanje hipnega odtoka padavinskih voda z urbanih površin je potrebno zadrževati padavinske vode pred iztokom v površinske odvodnike z zatravitvami, travnimi ploščami, zadrževalnimi bazeni, suhimi zadrževalniki in drugimi ukrepi.
- (14) Padavinske odpadne vode s streh ter vode, ki ne bodo onesnažene s škodljivimi snovmi, se speljejo v ponikovalnice, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Pri izdelavi projektne dokumentacije za gradnjo objektov se preveri možnost zajemanja padavinske vode v zbiralnice za ponovno uporabo vode za zalivanje zelenih površin.
- (15) V primeru faznosti izvedbe objektov se sistem odvajanja komunalnih in padavinskih odpadnih vod izvede, kot je predvideno končno stanje po izvedbi vseh objektov, ne glede na vrstni red gradnje objektov.
- (16) Odvajanje padavinskih odpadnih vod s prometnih površin in urejenih povezovalnih cest se uredi z novim vodom meteorne kanalizacije, ki poteka po novih cestah. Nova meteorna kanalizacija se zaključi s ponikovalnim poljem, zadrževalnikom ali priključitvijo na obstoječ meteorni vod. Izvedba se presodi v projektni dokumentaciji v skladu s presojo pristojnih soglasodajalcev.
- (17) Odvajanje padavinskih odpadnih vod s parkirnih, manipulativnih in cestnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2), iz katerih se nato vode speljejo v ponikovalnico. V primeru uporabe prepustnega tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povozno površino predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode speljal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.
- (18) Potrebno je pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji pristojnega subjekta za priključitev na javno kanalizacijo.
- (19) V okviru izgradnje kanalizacije se ukine obstoječe črpališče ČP Kekec in se naveže na novo kanalizacijo v gravitacijski obliki.



15. člen

(elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava)

- (1) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je treba izpolniti zahteve iz Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96 in 41/04), Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95, 66/96, 59/02, 41/04 in 105/05) in pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10).
- (2) Na območju se nahaja obstoječe elektroenergetsko omrežje, ki se dopolni z novimi vodi in objekti elektroenergetske infrastrukture ob predvidenih cestah. Trasa obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav je razvidna s karte 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.
- (3) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je treba projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje.
- (4) Nove transformatorske postaje je možno graditi kot samostojne objekte, v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
- (5) Za potrebe območij, na katerih je potrebna večja priključna moč, je treba pri Elektro Maribor d.d. posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.
- (6) Investitor mora k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasja k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.
- (7) Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh projektnih pogojev in last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo na račun investitorja. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del. Izvedbo del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d. Za vse elektroenergetske vode in objekte (NN razvod iz tehničnih pogojev), ki so predmet teh projektnih pogojev in bodo last Elektro Maribor d.d. mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo.
- (8) Vse cestne površine na območju se opremi z javno razsvetljavo tako, da bo ob zmanjšani naravni svetlobi ali ponoči zagotovljen varen potek prometa. Pri postavitvi svetilk je potrebno upoštevati predpise glede preprečevanja svetlobnega onesnaženja ter zmanjševanja porabe električne energije. Svetilke naj upoštevajo določila, podana v 28.členu tega odloka.
- (9) V primeru spremembe oziroma povečanja ali zmanjšanja predvidenih odjemnih moči glede na moči, upoštevane v strokovni podlagi izdelani za potrebe predmetnega OPPN, spremembe investorjev oziroma uporabnikov ter spremembe namembnosti predvidenih objektov oziroma drugih gradbenih objektov, je v fazi nadaljnjega projektiranja in izvedbe elektroenergetskega omrežja dopustna prilagoditev elektroenergetske infrastrukture dejanskim potrebam in pogojem distribucijskega omrežja. Pri tem je dopustna sprememba lokacije in projektirane moči transformatorskih postaj (TP), sprememba oziroma prilagoditev tras pripadajočih srednjenapetostnih in nizkonapetostnih kablovodov, izvedba dodatnih TP ter opustitev posamezne v strokovni podlagi predvidene TP, če se izkaže, da njena izvedba glede na dejanske potrebe po električni energiji ni potrebna. Navedene spremembe se določijo v nadaljnjih fazah projektiranja na podlagi dejanskih potreb po električni energiji, namembnosti objektov, podatkov o investitorjih oziroma uporabnikih ter pogojev in zahtev pristojnega elektrodistribucijskega operaterja.



16. člen

(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Novo TK omrežje se priključi na obstoječe omrežje.
- (2) Za potrebe navezave se izvede ustrezna kabelska kanalizacija iz PVC ali AC zaščitnih cevi ter z ustreznimi kabelskimi jaški, ločeno za potrebe TK in KTV omrežja. V kabelsko kanalizacijo se položijo ustrezni kablovodi.
- (3) Za priključevanje objektov se izvedejo ustrezni priključki, skladno s pogoji posameznega upravljavca elektronskega komunikacijskega omrežja.
- (4) Na območju OPPN je dopustno vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

17. člen

(plinovod)

- (1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe plinovodno omrežje.
- (2) Za zagotovitev potreb novih predvidenih objektov na predmetnem območju po zemeljskem plinu je treba izgraditi primarno distribucijsko omrežje s priključnimi vodi za vsak posamezen objekt z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje.
- (3) V primeru neustreznega stanja obstoječega distribucijskega omrežja je obvezno treba le tega zamenjati z novimi cevmi in ostalo pripadajočo opremo.
- (4) Zagotoviti je treba zakonsko predpisane odmike pri približevanju in prečkanju med obstoječim distribucijskim plinovodom in ostalimi, zaradi potreb in dotrajanosti obnovljenimi ali na novo izgrajenimi komunalnimi vodi.
- (5) Na območjih plinovodnega omrežja je prioriteta postavitve kogeneracijskih enot, kjer je to tehnično izvedljivo.
- (6) Pred izvedbo priključitve novega dela distribucijskega omrežja na obstoječe distribucijsko omrežje je investitor dolžan pri operaterju distribucijskega sistema naročiti detajlni pregled obstoječega distribucijskega omrežja s pripadajočimi zapornimi elementi, cestnimi kapami in opisnimi tablicami, kar izvede Plinarna Maribor d.o.o. na stroške investitorja.
- (7) Na podlagi 27. člena Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Maribor, Občine Hoče-Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Ruše, Občine Rače-Fram in Občine Šentilj (Uradni list RS, št. 10/20) je investitor ali izvajalec del dolžan najmanj deset dni pred začetkom izvajanja kakršnihkoli del, ki lahko vplivajo na varno obratovanje distribucijskega sistema zemeljskega plina, na območju varovalnega pasu distribucijskega sistema, predložiti operaterju distribucijskega sistema Plinarni Maribor d.o.o., Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor naslednje dokumente:
 - pisno prijavo začetka del z navedbo datuma njihovega začetka in predvidene dinamike;
 - pravnomočno gradbeno dovoljenje, če je za izvedbo del potrebno;
 - naročilo za zakoličbo obstoječih plinovodov distribucijskega sistema;
 - naročilo za nadzor operaterja distribucijskega sistema ali njegove terenske službe in
 - podatke o izvajalcu ter odgovornem vodji del.
- (8) Investitor je pred pričetkom gradnje na predmetnem območju dolžan na lastne stroške pri operaterju distribucijskega sistema naročiti zakoličbo obstoječih distribucijskih vodov in distribucijski nadzor predstavnika Plinarne Maribor d.o.o.

- (9) Pri ureditvi komunalne infrastrukture je investitor dolžan poskrbeti za ustrezno fizično/mehansko zaščito odkopanih plinovodov in plinovodnih hišnih priključkov ter stalni distribucijski nadzor predstavnika Plinarne Maribor d.o.o. nad upoštevanimi navedbami in izvajanjem del.
- (10) Zadrževanje in upravljanje s težko gradbeno mehanizacijo na območju varnostnega pasu distribucijskega plinovoda v času, ko je le-ta odkopan, ni dovoljena skladno z zahtevami določb Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02).
- (11) Upoštevati je treba določbe Uredbe o vzdrževalnih delih v javno korist na področju energetike (Uradni list RS, št. 37/18).
- (12) Pred tehničnim pregledom si je treba pridobiti še izjavo o upoštevanju projektnih pogojev in soglasja.

18. člen

(ogrevanje in prezračevanje)

- (1) Vse novogradnje je treba graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17-GZ).
- (2) Ogrevanje bo urejeno individualno ali v skupnih kotlovnica in z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na področju varovanja kulturne dediščine in varovanja okolja in narave kot tudi sistemi za izrabo lesne biomase.
- (3) Izraba lesne biomase v individualnih sistemih se v urbanem delu mesta ne predvideva. Dovoljeni so srednje veliki sistemi izrabe lesne biomase, do 10 MW, ki so namenjeni centralizirani proizvodnji energije za namene skupnih kotlovnica ali daljinskega ogrevanja, ki pa morajo zagotavljati visoko učinkovitost in najmanjše možne emisije škodljivih snovi v zrak, v skladu z mednarodnimi ali EU standardi. Če je tehnično izvedljivo, se vzpostavijo manjši sistemi daljinskega ogrevanja na lesno biomaso.
- (4) Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema. Za energetske oskrbe predvidenih objektov se uporabljajo predvsem DOLB sistem (daljinsko ogrevanje na lesno biomaso), sistemi, ki izrabljajo energijo Sonca (sprejemniki sončne energije za zagotavljanje oskrbe s toplo vodo in fotovoltaični paneli za potencialno samooskrbo) in (geotermalne) toplotne črpalke.
- (5) Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioritetno nameščajo naprave na obnovljive vire.
- (6) Kjer uporaba sistemov, navedenih v prejšnji točki, ni izvedljiva, je za oskrbo s toplotno energijo in pripravo sanitarne vode dovoljena uporaba mestnega plina, ki pa mora biti izvedeno v skladu z najnovejšim stanjem tehnike in z minimalnimi izpusti škodljivih plinov.

V. PARCELACIJA

19. člen

(parcelacija)

- (1) Parcelacija gradbenih parcel se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela OPPN.
- (2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz načrta parcelacije.



VI. KULTURNA DEDIŠČINA

20. člen

(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.
- (2) Zaradi varstva arheoloških ostalin je treba 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 ali investitor ali odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.
- (3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ali lastnika zemljišča ali investitorja ali 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. VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI, OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

21. člen

(varstvo narave)

- (1) V območju OPPN se nahaja zavarovano območje narave: Ekološko pomembno območje: Razvanje (ID št. 46100) in Ekološko pomembno območje: Pohorje (ID št. 41200).
- (2) Z Odlokom o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št.6/22) so gozdni deli parcel k.o. 677 Zg. Radvanje, parc. št. 1226 – del, 1229 – del, 1246 – del, 1247 – del, 1248, 1249, 1250 in 1251 razglašeni za gozd s posebnim namenom, ki so po Zakonu o gozdovih posebej zavarovani pred posegi. Za posege v območju gozdov s posebnim namenom je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije OE Maribor.
- (3) Na območju OPPN pod Pohorjem je bila potrjena prisotnost naslednjih zavarovanih prstoživečih vrst, zavarovanih z Uredbo o zavarovanih prstoživečih živalskih vrstah (Uradni list RS, št. 46/04, 109/04, 84/05, 115/07, 32/08 – odl. US, 96/08, 36/09, 102/11, 15/14, 64/16 in 62/19):
 - kačji pastirji: povirni studenčar (*Cordulegaster bidentata*), veliki studenčar (*Cordulegaster heros*), modri bleščavec (*Calopteryx virgo*), bledi peščenec (*Onychogomphus forcipatus*), zelenomodra deva (*Aeshna cyanea*),
 - raki – deseteronožci: navadni koščak (*Austropotamobius torrentium*),
 - dvoživke: hribski urh (*Bombina variegata*), sekulja (*Rana temporaria*),
 - rastline: rjava gnezdoznica (*Neottia nidus-avis*),
 - netopirji: belorobi netopir (*Pipistrellus kuhlii*), brkati netopir (*Myotis mystacinus*) in navadni mračnik (*Nyctalus noctula*).
- (4) Za varstvo habitatov vrst, naštetih v 3. točki tega člena, naj se upoštevajo naslednje usmeritve oz. priporočila:
 - na območju struge vodotoka se v celoti ohranja oz. ponovno vzpostavi sklenjena obrežna zarast z avtohtonimi vrstami,
 - z nasutjem se ne posega v strugo, brežino ali lesno zarast vodotoka,
 - v pasu 5 metrov od meje vodnega zemljišča vodotoka se prepove gradnja vseh vrst,
 - fasade objekta se ne osvetljuje,
 - zunanja razsvetljava naj bo na senzorje,

- ne razsvetljuje se v smeri proti vodotoku,
 - tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se pojavljajo in se bodo pojavljale na vseh površinah, kjer bo prihajalo do posegov, je potrebno odstranjevati že pred posegi, med posegi in po posegih (stalno).
 - zaradi prisotnosti dvoživk se v UE Z4 ob robu gozda zagotovi nadomestni življenjski prostor za dvoživke (mlaka) s stalno vodnatostjo
 - ob izvedbi ceste v UE Z3 je potrebno zasnovati in vgraditi fizične pregrade za preprečevanje prehoda dvoživk na cesto, pod predvidenimi cestami izvesti podhode, omejiti hitrost in namestiti prometne znake z opozorili, da so na cesti dvoživke.
- (5) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj ustreza ravnim pogojem na mikrolokaciji in poudarja pestrost domorodnih in medovitih vrst.
 - (6) Tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se pojavljajo in se bodo pojavljale na vseh površinah kjer bo prihajalo do posegov, je potrebno odstranjevati že pred posegi, med posegi in po posegih (stalno).
 - (7) Pri izvajanju posegov in dejavnosti na ekološko pomembnih območjih, se izvedejo vsi možni tehnični in drugi ukrepi, da je neugoden vpliv na habitatne tipe, rastline in živali ter njihove habitate čim manjši.
 - (8) Obstoječa obrežna zarast ob Radvanjskem potoku naj se ohranja v čim večji možni meri. Obstoječa obrežna zarast ob vodotokih naj se ohranja v čim večji možni meri. Odstranjeno obrežno zarast je potrebno nadomestiti z za obrežno zarast značilnimi avtohtonimi vrstami.
 - (9) Obrežno zarast je potrebno vzpostaviti v obsegu, da bo vzdolž na novo urejenih vodotokov vzpostavljen funkcionalen obrežni pas (sklenjen pas zarasti). Za zasaditev naj se uporablja za obrežno zarast značilne avtohtone vrste (npr. črna jelša vrste avtohtonih vrb, črni bezeg, rdeči dren brogovita, dobrovita, leska, trdleska, enovrati glog, navadni glog, črni trn, maklen, beli gaber čremsa).
 - (10) Odstranjeno in novo obrežno zarast je potrebno vzpostaviti v obsegu, da bo vzdolž celotnega vodotoka vzpostavljen funkcionalen obrežni pas (sklenjen pas zarasti). Za zasaditev naj se uporablja za obrežno zarast značilne avtohtone vrste.
 - (11) Obstoječe živice, grmovna zarast in posamezna drevesa je potrebno ohranjati oz. jih v primeru odstranitve nadomestiti. Za vse načrtovane zasaditve na območju OPPN je dopustna le uporaba za območje značilnih avtohtonih vrst.
 - (12) Tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se pojavljajo in se bodo pojavljale na vseh površinah kjer bo prihajalo do posegov, je potrebno odstranjevati že pred posegi, med posegi in po posegih (stalno).
 - (13) Za območja načrtovanih dodatnih habitatov za dvoživke v okolici UE 4 je v grafičnem delu odloka opredeljena samostojna enota urejanja (UE Z6).
 - (14) Dodatne habitate za dvoživke na UE Z6 je potrebno izvesti pred izvedbo cestne infrastrukture, ki bo omogočila izvedbo ureditev in dejavnosti na območju UE I, UE Z5 in UE Z4.
 - (15) Na območju UE Z6, v okviru katere bodo vzpostavljeni habitati za dvoživke naj se poleg mlak za dvoživke vzpostavi tudi ekstenzivne travniške površine, ki bodo ob ustrezni rabi in vzdrževanju predstavljali potencial za razvoj redkih in ogroženih travniških habitatov.
 - (16) Upravlavec je dolžan način vzdrževanja na površinah z dodatnimi habitati za dvoživke in ekstenzivne travnike usklajevati z ZRSVN. Ekstenzivne travniške površine se lahko kosi največ 3-krat letno.
 - (17) Na območju samostojne enote UE Z6 in ostalih površin, kjer se bodo vzpostavili dodatni habitati za dvoživke in travnike, nobena druga raba in dejavnost ni dopustna. Na mejo ureditvene enote UE 6, ki bo od dodatnih habitatov za dvoživke oddaljena vsaj 50 m, je potrebno namestiti opozorilne /pojasnjevalne table, predvsem z opozorilom prepovedi kampiranja in pomena ter ogroženosti dvoživk.

- (18) Pri načrtovanju in izvajanju ter vzdrževanju dodatnih habitatov je potrebno vključevati strokovnjake za dvoživke in strokovnjake za travniške habitatne tipe. Strokovnjaki z ustrezno univerzitetno izobrazbo najmanj druge bolonjske stopnje biološke ali sorodne naravoslovne smeri morajo imeti izkušnje z izvedbo trajnih ukrepov za varstvo dvoživk oz. ukrepov za obnovo in ohranjanje posebnih traviščnih habitatov. Iz vsebine referenčnih del mora biti razvidno, da obvladajo metode terenskega dela ter biologijo in ekologijo dvoživk ter oz. ekologijo posebnih traviščnih habitatov.
- (19) V okviru načrtovanega dodatnega habitata za dvoživke na S delu območja UE Z6 naj se izvedejo 3 mlake z razgibanim dnom (1 mlaka s površino 700-800 m² in globino 1 m do 1,5 m ter 2 mlaki - vsaka s površino cca 200 m² in globino 0,75 m do 1 m). Mlake naj imajo čim bolj položne brežine (naklon 1:4) ter čim manj prepustno dno (glina).
- (20) V okviru načrtovanega dodatnega habitata za dvoživke na osrednjem delu UE Z6 naj se izvede mlaka s površino 700-800 m² in globino 1 m do 1,5 m. Ob urejanju vodotoka, katerega struga se spelje med UE H in UE Z4 naj se izvede tudi navezava tega habitata za dvoživke s prestavljeno strugo vodotoka (v obliki zatoka).
- (21) Dodaten habitat za dvoživke (mlaka s površino 700-800 m² in globino 1 m do 1,5 m) se izvede tudi SZ od meje UE D, razvidno iz grafičnih prilog tega odloka. Okoli tega habitata je potrebno zagotoviti 50 m varovalni pas brez infrastrukture za organiziranih dejavnosti.
- (22) Pred pričetkom izvajanja načrtovanih ureditev v ureditvenih enotah C, D, E, F, G, H, I, O, J Z5 ter Z4, do katerih cestna infrastruktura poteka preko migracijskih poti dvoživk, je s ciljem preprečevanja povozov dvoživk na dostopnih cestah potrebno postaviti:
- trajne fizične ovire za prehajanje dvoživk (betonski zid/ograja) iz gozdnega območja proti poseljenemu območju z ustreznimi podhodi,
 - opozorilne znake, ki opozarjajo na prisotnost dvoživk in prometne znake za omejitev hitrosti na 30 km.
- (23) Natančne lokacije prometnih znakov ter lokacije, dolžine in vrste ovir za prehajanje dvoživk s pohodi se opredelijo v fazi načrtovanja potrebne prometne infrastrukture oz. njene sanacije.
- (24) Pri načrtovanju urejanja cestne infrastrukture je potrebno vključevati strokovnjake za dvoživke, ki naj ustreza naslednjim pogojem. Strokovnjak za dvoživke ima ustrezno univerzitetno izobrazbo najmanj druge bolonjske stopnje biološke ali sorodne naravoslovne smeri in ima izkušnje s tovrstnimi deli (najmanj 3 reference s področja načrtovanja ukrepov za varovanje dvoživk zaradi cestnega prometa). Iz vsebine referenčnih del mora biti razvidno, da obvlada metode terenskega dela ter biologijo in ekologijo dvoživk.

22. člen

(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

- (1) Ob načrtovanju in izvedbi gradnje bo potrebno upoštevati zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč:
- a. Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Uradni list RS, št. 21/11, 197/21 in 44/22 – ZVO-2) z zahtevami za:
 - motorje, vgrajene v gradbeno mehanizacijo ali druge naprave, ki so na gradbišču,
 - motorje na kompresijski vžig,
 - postopke mehanske obdelave na gradbišču,
 - gradbeno mehanizacijo in druge naprave, ki so na gradbišču,
 - organizacijske ukrepe na gradbišču,
 - elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča.
 - b. Uredba o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja (Uradni list RS, št. 31/07, 70/08, 61/09, 50/13, 44/22 – ZVO-2 in 48/22);

- c. Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 105/08 in 44/22 – ZVO-2);
 - d. Pravilnik o nalaganju in pritrjevanju tovora v cestnem prometu (Uradni list RS, št. 70/11);
 - e. Pravilnik o gradbiščih (Uradni list RS, št. 55/08, 54/09 – popr., 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1).
- (2) Skladno s sprejetim Občinskim programom varstva okolja (OPVO 2021) se, kjer je to izvedljivo, priporoča izvedba zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in izravnave bilance zelenih površin.
- (3) Pri ogrevanju objektov in pripravi tople vode se z uporabo primernih ogrevalnih tehnologij in energentov zmanjšuje izpust toplogrednih plinov in drugih onesnaževal. Uporaba virov ogrevanja je podrobneje razdelana v členu 18. ogrevanje in prezračevanje.

23. člen

(tla)

- (1) Med gradnjo se:
- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal;
 - z zemeljskim materialom od izkopov za temelje se ravna v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Investitor mora zagotoviti prevzem zemeljskega materiala odpadkov od pooblaščenega zbiralca gradbenih odpadkov ali oddajo neposredno v predelavo odpadkov, ki jo opravlja pooblaščen podjetje. V dogovoru z javno službo, ki je zadolžena za zajem in odvoz odpadkov na območju občine se sklene dogovor za odvoz zemeljskega materiala in oblikovanje začasnih deponij tega materiala ter primerno urediti površine.
 - z viški materiala od izkopa gradbenih jam je potrebno ravnati skladno z veljavnimi predpisi o preprečevanju obremenjevanja tal z vnašanjem odpadkov;
 - posebno pozornost se 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 veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja se določi tudi lokacija začasnega odlagališča.

24. člen

(ravnanje z odpadki)

- (1) Pri projektiranju objektov je potrebno upoštevati določila veljavne zakonodaje in občinskih predpisov, ki urejajo ravnanje z odpadki. (Odlok o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/20), ter odloki o spremembah in dopolnitvah omenjenega odloka (MUV, št. 2/22, 18/24, 8/25)).
- (2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. (Odlok o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/20), ter odloki o spremembah in dopolnitvah omenjenega odloka (MUV, št. 2/22, 18/24, 8/25)).
- (3) Masni tok procesiranih industrijskih odpadkov mora biti ločen od masnega toka gospodinjskih komunalnih odpadkov in infektivnih odpadkov.
- (4) Komunalni odpadki se zbirajo na zbirnih mestih, ki predstavljajo ustrezno urejene prostore v objektu ali v njegovi bližini, na katerih povzročitelji komunalnih odpadkov redno odlagajo odpadke v tipizirane posode oziroma zabojnike. Za območje OPPN je potrebno predvideti odjemna mesta za ločeno zbiranje in odvoz odpadkov, pri njihovi ureditvi pa upoštevati pridobljene smernice javnega podjetja, zlasti glede ustrezne površine, dostopa in zagotavljanja nemotenega izvajanja oziroma pretočnosti ravnanja z odpadki. Odjemna oziroma zbirna mesta morajo biti predvidena na parcelah posameznih stavb, ki so v



lasti investitorjev, ter urejena v sklopu zunanje ureditve oziroma v zasebnem prostoru pri uporabniku. Njihova lokacija in ureditev morata biti razvidni iz projektne dokumentacije.

- (5) Prevzemno mesto komunalnih odpadkov je ustrezno urejen prostor, kjer povzročitelji komunalnih odpadkov prepuščajo po vnaprej določenem urniku izvajalcu javne službe komunalne odpadke v za to namenjenih posodah ali zabojnikih. Če s tem soglaša izvajalec javne službe, je prevzemno mesto lahko hkrati tudi zbirno mesto. Pri določanju lokacije prevzemnih mest se upošteva dostopnost prevzemnega mesta za smetarsko vozilo: urejena cesta, vozila skupne nosilnosti do 26 ton, najmanjša širina dostopne poti za smetarsko vozilo do mesta praznjenja posod mora biti 3m, najmanjša višina pa 4m, oziroma mora biti v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in normativi. Prevzemno mesto je lahko oddaljeno največ 3 metre od roba prometne poti smetarskega vozila. Ustrezati mora funkcionalnim, estetskim, higiensko-tehničnim ter požarno-varnostnim pogojem. Praviloma se določi na javnih površinah, če se s tem ne ogroža njihova splošna raba; ne sme ovirati ali ogrozati prometa na javnih površinah. Povzročitelji morajo v času praznjenja posod omogočati izvajalcu javne službe nemoten dostop do prevzemnega mesta. Lokacija prevzemnega mesta komunalnih odpadkov mora biti razvidna iz vsebine izdelane projektne dokumentacije. Podrobnejše usmeritve glede prevzemnega mesta komunalnih odpadkov so zapisane v veljavnem Odloku o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor.
- (6) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.
- (7) Po končani gradnji se na območju gradnje odstrani in očisti odpadke ter gradbišče ustrezno uredi.
- (8) Vsi povzročitelji se morajo po navedenem Odloku vključiti v sistem ravnanja s komunalnimi odpadki in sicer se morajo v roku 8 dni od pridobitve pravice do uporabe objekta prijaviti na reden odvoz komunalnih odpadkov. Iz navedenega Odloka so razvidne tudi ostale obveznosti povzročiteljev.

25. člen (varstvo voda)

- (1) Pri planiranju posegov v prostor na obravnavanem območju in pri gradnji je potrebno upoštevati Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20) in vse zakonske ter podzakonske predpise, ki urejajo področje voda.
- (2) Območje OPPN leži v širšem vodovarstvenem območju – VVO III. Pri načrtovanju prostora in posegov na obravnavanem območju je potrebno upoštevati vsa določila in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanjskega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja (Uradni list. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20).
- (3) Vsi objekti z najbolj izpostavljenimi deli, s pripadajočo zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti v skladu s 14. členom in 37. členom Zakona o vodah (Uradni list. RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20), odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine vodotokov, 5,00 m pri vodotokih 2. reda. Na vodnem in priobalnem zemljišču ter na območju presihajočih jezer ni dovoljeno posegati v prostor, razen za izjeme, ki jih določa 37. člen Zakona o vodah (ZV-1).
- (4) Vse predvidene ureditve in predvidene gradnje morajo upoštevati predhodno izdelane projekte ureditev vodotokov (Radvanjski potok z Mrzlim potokom).
- (5) Pri odvajanju odpadnih voda je potrebno upoštevati:

- Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2),
 - Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Medobčinski uradni vestnik, št. 23/06, 13/08),
 - Odlok o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 11/16).
 - Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in 44/22 – ZVO-2)
- (6) Odpadne vode, ki bodo nastale v času uporabe objektov so:
- padavinske vode s streh stavb in utrjenih površin,
 - padavinske vode s prometnih površin (površine za parkiranje, dovozi) in
 - komunalne odpadne vode.
- (7) Za gradnjo objektov oziroma druge posege, ki glede na priložo 3 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja (Uradni list RS št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) zapadejo pod znak »pp« oziroma »pip«, bo v skladu s 3. in 4. odstavkom 7. člena predmetne uredbe v fazi izdaje mnenja na projektne rešitve oziroma vodnega soglasja treba izdelati in priložiti revidirano analizo tveganja za onesnaženje in sicer na način, ter v obsegu, kot to določata 50. in 51. člen Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04, 5/06, 58/11 in 15/16). Iz rezultatov predmetne analize tveganja bo moralo mora biti jasno razvidno, ali je tveganje za onesnaženje podzemne vode, sled predvidenega posega, še sprejemljivo. Vse izsledke revidirane analize tveganja za onesnaženje bo treba upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.
- (8) Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja (Uradni list RS št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) dovoljeni, če so izvedeni minimalno nad srednjo gladino podzemne vode.
- (9) Če sta gradnja objektov in izvajanje gradbenih del na širšem vodovarstvenem območju dovoljeni, je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10%, je gradnja izjemoma dovoljena tudi globlje. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to potrebno vodno soglasje. Srednja gladina oziroma nivo podzemne vode je srednja vrednost v nizu meritev med najvišjo in najnižjo izmerjeno gladino oziroma nivojem podzemne vode. Kot niz meritev gladine podzemne vode se upoštevajo podatki monitoringa podzemne vode na vodovarstvenem območju, ki ga vodi Agencija RS za okolje, ali podatki meritev gladine podzemne vode, ki jih izvaja upravljavec vodnega vira na podlagi zahtev, predpisanih v vodnem dovoljenju za izvajanje monitoringa podzemne vode, ali podatki meritev z avtomatskimi merilci nivojev podzemne vode ali vsaj dvakrat mesečnih ročnih meritev gladine podzemne vode na vodovarstvenem območju v obdobju vsaj dveh hidroloških ciklusov (dve leti opazovanj), ki jih na območju predvidenega posega izvaja investitor.
- (10) Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, je dolžan investitor, na podlagi 125. člena ZV-1 pridobiti vodno pravico, vodno dovoljenje oz. posebno rabo vode evidentirati, skladno z določili 108. člena ZV-1.
- (11) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, se za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobi dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika-vrtine) ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.
- (12) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor – geosonda) se za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobi dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

- (13) Za dovoljene gradnje na vodnih oziroma priobalnih zemljiščih, ki so v lasti Republike Slovenije in upravljanju DRSV, je dolžan investitor skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti oziroma pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice po določilih 153. a člena ZV-1.
- (14) V skladu s 43. in 141. členom Gradbenega zakona oziroma 153. člena ZV-1 je dolžan investitor (oziroma investitorji) pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti mnenje na projektne rešitve oziroma vodno soglasje. Vloga in dokumentacija za pridobitev mnenja na projektne rešitve oziroma vodnega soglasja mora biti izdelana v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. 36/18, 51/18- popr., 194720 in 199/21 - GZ-1) in Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/09).
- (15) V fazi izdaje mnenja na projektne rešitve oz. vodnega soglasja je treba izdelati Hidrološko hidravlično študijo vodnega režima in glede na priložo 3 Splošnih smernic DRSV morebitno Oceno na stanje površinskih vod, iz katere bo razvidna poplavna varnost območja po izvedbi z obravnavanim planom načrtovanih ureditev.
- (16) Pri načrtovanju regulacij vodotokov naj se upošteva na naravi temelječe rešitve.
- (17) Pred gradnjo objektov na območju OPPN mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti.
- (18) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej ter v času obratovanja, vzdrževanja in potencialne odstranitve objekta se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:
- Zaradi pričakovanega visokega nivoja podzemne vode in evidentiranih problemov s podzemno vodo na nekaterih delih obravnavanega območja bo treba s Hidrogeološkim poročilom preveriti nivo podzemne vode in določiti morebitne dodatne pogoje oziroma ukrepe varovanja podzemne vode.
 - Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe točnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine celotno območje.
 - projektna dokumentacija za graditev objekta mora vsebovati elaborat ureditve gradbišča, ki določa način graditve in organizacijo gradbišča tako, da graditev ne ogroža zalog pitne vode.
 - komunalne odpadne vode iz stavbe se vodijo v javno komunalno kanalizacijo z iztokom na obstoječo čistilno napravo;
 - čiste padavinske vode s strešine se vodi v ponikovalnice, ki se locirajo na gradbenih parcelah stavb;
 - odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo, oziroma ponikati v skladu z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2).
 - pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
 - pri gradnji kleti mora biti dno izkopa izvedeno 2,0 m nad srednjo gladino podzemne vode oziroma v skladu z uredbo o vodovarstvenem območju, navedeno v 1. točki tega člena, kar mora biti nedvoumno razvidno iz projektne dokumentacije. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo;
 - odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05 in 44/22 – ZVO-2);
 - vsa dela je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
 - gradbeni stroji in transportna vozila na gradbišču morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja goriva ali olja.
 - 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. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču.

26. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Ureditveno območje spremembe OPPN se v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) V območje se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa glede na zakonsko predpisane mejne vrednosti za območje III. stopnje varstva pred hrupom.
- (3) Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.
- (4) Med gradnjo je potrebno upoštevati določbe 11. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v delu, ki določajo:
 - 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.

27. člen

(kakovostno bivalno okolje)

- (1) Območje OPPN leži znotraj Mestne občine Maribor, ki se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti glede na mejne vrednosti (velja za SO₂, NO₂, NO_x, PM₁₀, PM_{2,5}, svinec, CO in benzen).
- (2) Stavbe se načrtuje v skladu z veljavnim slovenskim standardom, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih, in tehnično smernico, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Z novogradnjami se obstoječim stavbam zagotavlja minimalno osončenost vsaj dve uri enega bivalnega prostora na dan 21. 12.
- (3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, vode in tal, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo.
- (4) Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu.

28. člen

(svetlobno onesnaženje)

- (1) Pri osvetljevanju objektov se upošteva ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje in zagotovi osvetljevanje objektov v skladu z zahtevami Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13).
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.



- (3) Javna razsvetljava se naj izvaja v minimalnem potrebnem obsegu, brez svetlobnega toka, ki seva nad vodoravnico. Svetilke zunanje razsvetljave so zasenčene, opremljene z avtomatskimi stikali (senzorji) in razporejene tako, da jakost osvetlitve in način osvetljevanja ustrezata veljavnim tehničnim normam in standardom ter zgoraj navedenim predpisom s področja svetlobnega onesnaževanja.
- (4) Za javno razsvetljavo naj se uporablja svetilke, ki s svojo oddano svetlobo čim manj privabljajo žuželke (npr. z barvno temperaturo blizu 2400 in ne višjo od 2700 kelvinov oz. s čim manjšim deležem svetlobe v modrem delu spektra, npr. pod 450 nm). Navedeno naj se upošteva tudi ob menjavi obstoječe razsvetljave na območju OPPN.
- (5) Sistem javne razsvetljave naj omogoča zmanjšanje jakosti razsvetljave v delu noči, ko je intenzivnost uporabe odprtih površin manjša.
- (6) Okrasno osvetljevanje fasad ali osvetljevanje reklamnih panojev ni dopustno.
- (7) Ribnik ob Radvanjskem potoku, krožno pot okoli njega in peš pot, ki poteka od ribnika do parkirišča, ki se nahaja severno od spodnje postaje vzpenjače (območje UE Z1), naj se ne osvetljuje. Kolesarsko pot naj se ne razsvetljuje.
- (8) Vodni zadrževalnik (UE Z3) severno od hotela Habakuk in poti ob njem naj se ne osvetljuje. Če je osvetljava nujna, naj se jih osvetli z nizkimi svetili, ki svetijo zgolj na pohodno površino.
- (9) V športno rekreativnem parku zahodno od strelišča (UE Z5) naj se ne osvetljuje obstoječih in novih poti.

29. člen

(podnebne spremembe)

- (1) Pri načrtovanju in izvedbi objektov je potrebno že pri projektiranju upoštevati glavna načela blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje. Kot smernice služijo naslednji predpisi:
 - Zakon o varstvu okolja (ZVO-2), Uradni list. RS, št. 44/22;
 - Resolucija o dolgoročni podnebni strategiji Slovenije do leta 2050;
 - Celoviti nacionalni energetske in podnebni načrt RS (NEPN);
 - Občinski program varstva okolja MOM 2021-2030 (OPVO), ki povzema cilje NEPN.
- (2) OPVO pričakuje uresničevanje naslednjih ciljev v smislu izboljšanja energetske učinkovitosti v stavbah:
 - 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;
 - ustrezne zasaditve kot nadomestilo za izravnavo izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blažitev posledic podnebnih sprememb;
 - izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe: zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode, ...);
 - doseganje skoraj ničelnih emisij v celotni življenjski dobi stavb,
 - parkirne in odstavne površine naj bodo v tlaku ali travnih tlakovcih (vodoprepustne površine),
 - kjer je mogoče načrtovati zelene strehe, stene.
- (3) Za blaženje podnebnih sprememb naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje toplogrednih plinov,...) in urejanja prostora.

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

30. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje OPPN se nahaja v opozorilnem erozijskem območju, kjer so potrebni običajni zaščitni ukrepi. Pri prostorskih ureditvah in posameznih ukrepih v prostor so potrebni preventivni ukrepi z namenom, da se erozijsko delovanje čim bolj omeji. Pred izvedbenim planiranjem in arhitekturnim projektiranjem je potrebno pridobiti strokovne presoje in tehnične rešitve za zagotovitev zadostne stabilnosti objektov. Na erozijskem območju je prepovedano:
- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
 - ogoljevanje površin,
 - krčenje gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
 - zasipavanje izvirov,
 - nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
 - omejevanje pretoka hudourniških voda,
 - pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
 - odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
 - zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
 - odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
 - vlačenje lesa.
- (2) Na območju OPPN so območja zelo velike, velike, srednje majhne in zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov. Območja so vidna iz grafične priloge »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«. Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Na območju je prepovedano:
- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
 - poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
 - izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
 - krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.
- Pred izvedbenim planiranjem in arhitekturnim projektiranjem je potrebno pridobiti strokovne presoje in tehnične rešitve za zagotovitev zadostne stabilnosti objektov.
- (3) Obravnavano območje leži po karti Potresne nevarnosti Slovenije v potresni coni VII. stopnje po MCS lestvici s projektnim pospeškom tal 0,10 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju in temu primerno predvideti način potresno varne gradnje. Varstvo pred potresi je treba zagotavljati z ustreznim upoštevanjem opredeljene stopnje potresne nevarnosti pri načrtovanju in razporeditvi stavb in drugih objektov ter zlasti pri njihovem projektiranju. Objekte je treba graditi protipotresno v skladu s pogoji, ki veljajo za območje s predmetno stopnjo potresne ogroženosti.
- (4) Gozdovi v območju OPPN se v skladu s Prilogo 2 Pravilnika o varstvu gozdov (Uradni list RS, št. 114/09, 31/16, 52/22 in 125/22 – popr.) uvrščajo v 2. stopnjo požarne ogroženosti – velika ogroženost. Potrebno je upoštevati ukrepe varstva pred požarom v naravnem okolju, dodatne ukrepe varstva pred požarom ter ukrepe opazovanja in obveščanja ob razglašeni veliki in zelo veliki požarni ogroženosti naravnega okolja, kot jih določa Uredba o varstvu pred požarom v naravnem okolju (Uradni list RS, št. 20/14).
- (5) Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih, določenih s predpisi, gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče (64. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB, 97/10) in Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15)).
- (6) Temeljenje objektov se izvede v skladu z geotehničnim mnenjem. Pri gradnji je potreben stalen nadzor geomehanika.

- (7) Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju VVO III. Dno izkopa mora biti vsaj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Zaradi možnosti razlitja nevarnih snovi se morajo na parkiriščih in manipulativnih utrjenih površinah izvesti ustrezno dimenzionirani lovilci olj s koalescenčnimi filtri, ki so priključeni na javno kanalizacijo.
- (8) Na območju OPPN poteka vodotok 3. razreda – Radvanjski potok. Na območju OPPN so območja srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti. Območja so vidna iz grafične priloge »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.
- (9) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju nadzora nad:
- tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
 - uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
 - ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (10) 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.

31. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi o požarni varnosti, uporablja se tehnična smernica za graditev TSG-1-001 Požarna varnost v stavbah.
- (2) Za omejitev širjenja požara so predpisani minimalni odmiki objektov od parcelnih mej 3,00 m in 8,00 m med objekti. V primeru manjšega odmika se dodatni ukrepi (in protipožarne ločitve) opredeljujejo v posameznih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na prosto, ki omogočajo hiter in varen umik. V območju parcel, kjer zaradi prostorskih omejitev ni možno zagotoviti predpisanih minimalnih odmikov, se pri načrtovanju objektov ali delov objektov predvidi uporaba negorljivih materialov A1 po SIST EN 13501-1 za izvedbo konstrukcije, toplotne izolacije, zaključnega sloja fasade ali strešne kritine. Dopuszna velikost požarno neodpornih fasadnih odprtih se določi v elaboratu požarne varnosti.
- (3) Doseganje ustrezne ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kakor so ti določeni v predpisih o izdelavi projektne dokumentacije za gradnjo objektov.
- (4) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
- zmanjšanje možnosti nastanka požara,
 - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanja ljudi, živali in premoženja ob požaru,
 - zmanjšanje škode ob požaru.
- (5) Voda, potrebna za gašenje požara v stavbah, bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. V hidrantnem omrežju se zagotovi ustrezen pretok in tlak, v skladu z veljavnimi tehničnimi normativi.
- (6) Intervencija in dostava bosta zagotavljeni preko dostopne ceste, cestnega priključka na cesto in površin za dostavo vozil – parkiranje pred stavbami. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom in gasilskemu vozilu tako, da so zasnovani za osni pritisk 100 kN, imajo širino vsaj 3,5 m, prečni nagib pa največ 5,0 %. Vse dostopne ceste ustrezajo standardu SIST DIN 14090.

IX. ETAPNOST

32. člen (etapnost)

- (1) Načrtovane objekte in ureditve je možno graditi etapno v več zaporednih fazah oz. etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena funkcionalna celota, vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

X. DOPUSTNA ODPSTOPANJA

33. člen (tolerance glede urbanističnih ureditev)

- (1) Objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij ali nižji. Pri gradnji objektov ne sme biti poseženo v svetli profil ceste.
- (2) Kjer je kot zadnja etaža v posameznem objektu predvidena etaža M (mansarda), se lahko le-ta nadomesti s T (terasna etaža). Na vseh predvidenih objektih je dopustna izvedba M namesto T, razen ko je izrecno predpisana ravna ali zelena (ravna) streha.
- (3) Pri vseh stavbah je ne glede na grafični in tekstualni del OPPN dopustna gradnja večih kletnih etaž v odvisnosti od geoloških in hidroloških pogojev.
- (4) Tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.
- (5) Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

34. člen (tolerance glede infrastrukturnih ureditev)

- (1) Odstopanja od tehničnih rešitev in prikazanih lokacij (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij) 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 ali lokacijskega vidika možne boljše tehnične rešitve ali za konkretne namene potrebne drugačne rešitve. Le-te 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 ter morajo omogočiti realizacijo načrtovanih ureditev po tem OPPN. V skladu z odstopanji do tehničnih rešitev se lahko prilagodi tudi parcelacija.
- (2) Odstopanja od parkirnih normativov, določenih v tem odloku, so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje prometne politike MOM. Mobilnostni načrt mora pisno potrditi organ Mestne uprave MOM, pristojen za promet in za urejanje prostora.
- (3) Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

35.člen

(obveznosti investitorjev)

- (1) Pred pričetkom gradnje objektov mora investitor z občino skleniti pogodbo o opremljanju, v kolikor organ Mestne občine Maribor, pristojen za komunalno in promet oceni, da je to potrebno. Stališče občine o potrebnosti pogodbe o opremljanju se priloži k dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.
- (2) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN morajo investitorji pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (3) Investitor je na območju turizma dolžen dela izvajati v skladu s pomenom območja ter se držati omejitev predpisane stopnje varovanja pred hrupom iz 25. člena tega odloka.
- (4) Ne glede na dinamiko načrtovanja pozidave posameznih parcel mora biti v prvi etapi izdelana projektna dokumentacija za komunalno, energetske in prometno infrastrukturo.

36.člen

(obveznosti v času gradnje)

- (1) Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave, jih zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode ter uskladiti vse posege v območje varovalnih pasov njihovih objektov in naprav.

- (2) Pred pričetkom gradnje je treba obvestiti tudi vse preostale nosilce urejanja okolja v skladu z določili projektnih pogojev in mnenj.

Gradnja objektov in infrastrukture mora biti organizirana tako da se zagotovi varovanje tal, zraka, vode, biotske raznovrstnosti ob upoštevanju določil in pogojev, naštetih v prejšnjih členih tega odloka.

Pri odrikih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin.

V času gradnje imajo investitorji in izvajalci še dodatne obveznosti in sicer:

- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala.
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo in
- 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.
- po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.



XII. KONČNE DOLOČBE

37.člen

(vpogled OPPN)

OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki. V analogni obliki je na vpogled v prostorih Mestne občine Maribor, pri organu odgovornem za urejanje prostora, v digitalni obliki pa na spletni strani »prostor.maribor.si«.

38.člen

(nadzor nad izvajanjem odloka)

Nadzor nad izvajanjem odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

39.člen

(pričetek veljavnosti)

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



OBRAZLOŽITEV

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Pod Pohorjem (v nadaljevanju: OPPN) je skupaj z okoljskim poročilom in elaboratom ekonomike potekala v času od 1. septembra do 13. oktobra 2025.

V času javne razgrnitve je bila dne 11. septembra 2025 v prostorih Osnovne šole Ludvika Pliberška izvedena tudi javna predstavitev in javna obravnava razgrnjenega gradiva.

V obdobju javne razgrnitve je bila opravljena tudi prva obravnava dopolnjenega osnutka OPPN na 27. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor (15. septembra 2025), po predhodni obravnavi na seji Statutarno-pravne komisije ter na seji Odbora za urejanje prostora, varstvo okolja in varstvo narave.

V času javne razgrnitve je bila zainteresirani javnosti omogočena seznanitev z načrtovanimi prostorskimi ureditvami ter podaja pripomb in predlogov na razgrnjeno gradivo. Prejete pripombe in predlogi so bili po zaključku javne razgrnitve strokovno pregledani in obravnavani s strani pripravljavca prostorskega akta in izdelovalca OPPN.

Pripombe podane v času javne razgrnitve so se nanašale na nekaj predvidenih ureditev. S stališči do svojih pripomb so osebno seznanjeni vsi subjekti, ki so podali pripombe. Gradivo – stališča do pripomb je bilo v celoti objavljeno tudi na spletni strani Mestne občine Maribor.

Na okoljsko poročilo in elaborat ekonomike pripomb ni bilo, tako, da navedena gradiva ostajajo nespremenjena v primerjavi z vsebino iz prve obravnave na Mestnem svetu.

Večje spremembe v grafičnem in tekstualnem delu Odloka o OPPN se nanašajo na naslednje ureditve:

1. Razširi – preoblikuje se enota urejanja J, posledično se smiselno preoblikuje zoži enota urejanja K omeji na območje Avtokampa Kekec in površine glampinga, njen vzhodni del pa se je priključil ureditveni enoti J.

Razširjena ureditvena enota J tako vključuje obstoječa objekta J1 in J2 (prej K1 in K2) ter dva nova objekta J3 in J4 za turistične in športne dejavnosti. Dopustna etažnost objektov je $K + P + 1 + T$.

2. Na območju enote urejanja E je predvidena možnost umestitve objekta, ki v dopolnjenem osnutku ni bil načrtovan, je pa bil predviden v preklicanem občinskem lokacijskem načrtu.

Meja enote urejanja Z3 se je pomaknila do roba cestnega profila, enota urejanja E pa se je razširila proti severu do roba profila novega cestnega telesa. Trasa predvidene ceste se je skladno s pripombo pomaknila proti severu, pri čemer se ohranja potreben svetli profil ceste (15 m).

Z razširitvijo enote urejanja E je bila določena nova stavbna parcela oziroma stavbno polje E2, ki v največji možni meri povzema umestitev poslovnega objekta iz predhodnega akta (OLN), hkrati pa jo prilagaja dejanskim prostorskim razmeram in urbanistični zasnovi OPPN. Podzemni (garažni) del objekta lahko v celoti zapolni stavbno polje, medtem ko največja dopustna zazidana površina nadzemnega dela ne sme presegati 400 m². Dopustna etažnost je $K + P + 1$, maksimalni višinski gabarit pa 9 m. Dovoz za motorni promet je predviden na zahodni strani objekta.

3. Na podlagi pripomb lastnikov sosednjih zemljišč, ob upoštevanju obstoječega stanja v prostoru ter strategije urejanja prometnih površin v občini, se je varovani cestni koridor na severni strani območja OPPN preategoriziral v površino za pešce in kolesarje oziroma mešani prometni profil, ki omogoča tudi interventne dostope. Pot poteka od predvidenega krožišča na vzhodu vzdolž severnega roba območja OPPN in se navezuje na načrtovano peš- in kolesarsko povezavo ob vodotoku, ob katerem ležijo ureditvene enote K, L in M.

Na podlagi drugih mnenj nosilcev urejanja prostora za področje kanalizacije in odpadnih vod ter ravnanja z odpadki so se dopolnili 13, 14 in 24. člen predmetnega odloka.

Zaradi dodatnega preverjanja časovne izvedljivosti obveznega urejanja komunalne opremljenosti in izgradnje prometne infrastrukture na območju, ki je pogoj za začetek gradnje načrtovanih objektov in zaradi ekonomičnosti postopka priprave, se predlaga širitev dnevnega reda na zadnji redni seji MS MOM v tem mandatu.

V postopku je med drugimi mnenji nosilcev urejanja prostora, pridobljena tudi odločba Ministrstva za okolje in prostor o sprejemljivosti vplivov predmetnih posegov.

Pripravil/a:

Vesna BAUMAN, univ. dipl. prost. plan.

Podsekretarka

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

Podsekretar- vodja sektorja



Ureditvena situacija



Stališča do
pripomb.pdf





**MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN**

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

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 35005-46/2017-249

Datum: 25.03.2026

Na podlagi 123. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US in 14/26) ter 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19, 4/22, 22/25 in 75/25) župan Mestne občine Maribor sprejme

SKLEP

o potrditvi stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem pod Pohorjem (OPPN), ki jih pripravila občinska uprava Mestne občine Maribor v sodelovanju z izdelovalcem prostorskega akta, AU arhitekti d.o.o.

Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa in spisa postopka priprave predmetnega OPPN in se upoštevajo pri pripravi predloga prostorskega akta.

Do sprejema prostorskega akta se javno objavijo na oglasni deski Mestne občine Maribor (Grajska ulica 7, II etaža) in na spletni strani Mestne občine Maribor (prostorski portal, portal javnih objav prostorskih aktov v pripravi).

Aleksander Saša Arsenovič
Župan

Priloga: - Stališča do pripomb in predlogov na dopolnjen osnutek OPPN pod Pohorjem, št. 35005-46/2017-239, z dne 25. 03. 2026

Poslano v objavo:

- na oglasno desko Mestne občine Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, II etaža
- na spletno stran Mestne občine Maribor: <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave-v-pripravi/>



Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1
Maribor

**STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV
PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE
DOPOLNJENEGA OSNUTKA
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA POD POHORJEM (OPPN)
IN OKOLJSKEGA POROČILA**

Pripravljaivec OPPN :
Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora

Izdelovalec OPPN:
AU arhitekti d.o.o

Izdelovalec okoljskega poročila:
VGB Maribor d.o.o

Izdelovalec strokovnih stališč do pripomb in predlogov:
AU arhitekti d.o.o v sodelovanju s pripravljavcem

Številka: 35005-46/2017-239
Datum: 25.03.2026

Uvod

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta pod Pohorjem (v nadaljevanju: OPPN) je skupaj z okoljskim poročilom in elaboratom ekonomike potekala v času od 1. septembra do 13. oktobra 2025. V času javne razgrnitve je bila dne 11. septembra 2025, v prostorih Osnovne šole Ludvika Pliberška, izvedena tudi javna predstavitev in javna obravnava razgrnjenega gradiva.

V obdobju javne razgrnitve je bila opravljena tudi prva obravnava dopolnjenega osnutka OPPN na 27. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor (15. septembra 2025), po predhodni obravnavi na seji Statutarno-pravne komisije ter na seji Odbora za urejanje prostora, varstvo okolja in varstvo narave.

V času javne razgrnitve je bila zainteresirani javnosti omogočena seznanitev z načrtovanimi prostorskimi ureditvami ter podaja pripomb in predlogov na razgrnjeno gradivo. Prejete pripombe in predlogi so bili po zaključku javne razgrnitve strokovno pregledani in obravnavani s strani pripravljavca prostorskega akta in izdelovalca OPPN.

V nadaljevanju so podana stališča in obrazložitve na vsebinski povzetek vseh pripomb, podanih v času javne razgrnitve, vključno s pobudami in pripombami, podanimi v okviru prve obravnave na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor.

Vprašanja, zastavljena na javni obravnavi ter na sejah Mestnega sveta, Odbora za urejanje prostora, varstvo okolja in varstvo narave ter Statutarno-pravne komisije, na katera so bila pojasnila in odgovori podani že sproti v razpravi, v predmetnem gradivu niso posebej evidentirana.

Pri obravnavi pripomb je bila presojana njihova skladnost z veljavno zakonodajo, nadrejenimi prostorskimi akti, strokovnimi podlagami ter prostorskimi in urbanističnimi značilnostmi obravnavanega območja. Pri stališčih do pripomb je podana tudi obrazložitev in grafični prikaz upoštevanja pripomb (kjer je to smiselno).

Stališča do pripomb predstavljajo strokovno obrazložitev odločitev, sprejetih v postopku priprave OPPN, ter podlago za pripravo predloga prostorskega akta za nadaljnji postopek sprejema.

Pojem kratic uporabljenih v predmetnem gradivu:

OPN – občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor (Odlok je objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 4/25, začel je veljati 01. aprila 2025)

OPPN – Občinski podrobni prostorski načrt pod Pohorjem

ZUreP – Zakon o urejanju prostora

Pripomba številka 1

V prejetih dokumentih-načrtih obstajajo razlike v označitvah območja OPPN. Kaj označuje »pikčasta rdeča črta« in kaj »črta-pika-črta v bordo barvi«. **Naše stališče je, da območje OPPN označuje »pikčasta rdeča črta«, tako kot je to prikazano v povzetku za javnost.** Nujno je odpraviti nedoslednost, saj sicer v OPPN ni zajeto celotno območje načrtovane pod Pohorske ceste.

Dobili smo informacijo, da bi naj bil predviden »Dom krajanov« v objektu »N1«. Ko pa pogledamo osnutek Odloka in ostale opise namembnosti tega objekta, nikjer ni natančno opredeljeno, da gre za objekt, v katerem bo »Dom krajanov«. **Želimo, da se v dokumentu nedvoumno navede, da so v objektu »N1« predvideni tudi prostori Doma krajanov.**

Območje z oznako Š1, Š2 in Š3, nikjer v dokumentih ni pojasnjeno, kaj ta oznaka pomeni ali opredeljuje.

Pri vseh objektih z oznako »I«, mora biti eksplicitno zapisano, **da ne gre za stanovanjske objekte za stalno bivanje.** S tem se želimo izogniti izkušnji z »Vilo Mari«, kjer je prišlo do spremembe namembnosti iz objekta za »Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitve« do tega, da ima v tem objektu 19 oseb stalno bivališče.

Soglašamo tudi s pripombami, ki vam jih je posredoval lastnik avtokampa »KEKEC«, saj se z načrtovanimi spremembami ne sme škodovati in ovirati obstoječih uporabnikov v tem prostoru. Ti so s svojim dolgoletnim delovanjem pokazali kot respektabilni uporabniki tega prostora in v veliki meri podpirajo turistično usmerjenost pod Pohorja.



STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 1:

Pripomba se upošteva

Mejo območja predmetnega OPPN v kartografskem delu OPPN določa pikčasta rdeča črta. V postopku priprave OPPN se je meja območja obdelave v nekaterih delih le uskladila z območjem, za katerega je po določilih občinskega prostorskega načrta (OPN), ki je začel veljati 01. aprila 2026, predvidena izdelava OPPN. V 2. točki sklepa o začetku priprave predmetnega OPPN je določeno, da se lahko območje obdelave podrobnega prostorskega načrta, glede na določitev natančne meje v postopku priprave, tudi spremeni oziroma smiselno razširi ali zoži.

Do neskladja pri prikazu območja obdelave OPPN je prišlo zaradi takrat neusklajenega (nepopravljenega) izrisa meje ob objavi dopolnjenega osnutka OPPN na portalu javnih razgrnitev prostorskih aktov. OPPN določa prostorske pogoje oziroma urbanistične parametre za umeščanje.

V 8. členu predmetnega odloka se pri opisu dopustnih dejavnosti doda kot možnost tudi družbene dejavnosti (upravni sedež Mestne četrti Radvanje).

Dodatno se v tekstualnem delu odloka o OPPN na tem območju dopusti možnost tudi začasne rabe, do izvedbe načrtovanega objekta in sicer kot začasna ureditev parkirišča za motorna vozila in začasna ureditev parkirišča za avtodome s spremljajočimi ureditvami, ki vključuje predvsem ureditev parkirnih in manipulativnih površin ter postavitve manjših montažnih objektov v funkciji začasne ureditve.

Objekt N1 se nahaja na parcelah, ki so v lasti Mestne občine Maribor in je lastništvo tisto zagotovilo, da se investicijska namera izgradnje objekta in umestitev dejavnosti vezanih na Mestno četrt Radvanje tudi izvede. Tudi dimenzije objekta N1 so predvidene na način, da je investicijska namera izvedljiva.

Oznake š1, š2 in š3 so bile vezane na kartografske prikaze obstoječe rabe prostora (na območju smučišč ob Vzpenjači), zato v odloku zanje niso bili pripravljene vsebinski opisi. Predmetne oznake so zamenjane v kartografskem in tekstualnem delu predmetnega odloka na način, da je predmetno območje okoli spodnje postaje vzpenjače opredeljeno kot A- športni center.

Nadrejeni prostorski akt, ki je bil izhodišče za pripravo predmetnega OPPN, kot tudi občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor, ter posledično tudi predmetni OPPN, na celotnem območju obdelave dopuščajo izključno centralne, športno, turistične, storitvene, rekreacijske dejavnosti (5. člen odloka OPPN).

Stanovanjske dejavnosti in posledično tudi stanovanjski objekti niso dovoljeni. Iz navedenega sledi, da predmetni OPPN ne bo dal podlage za pridobitev gradbenega dovoljenja, in posledično tudi ne uporabnega dovoljenja, za stanovanjske objekte.

Pripomba številka 2

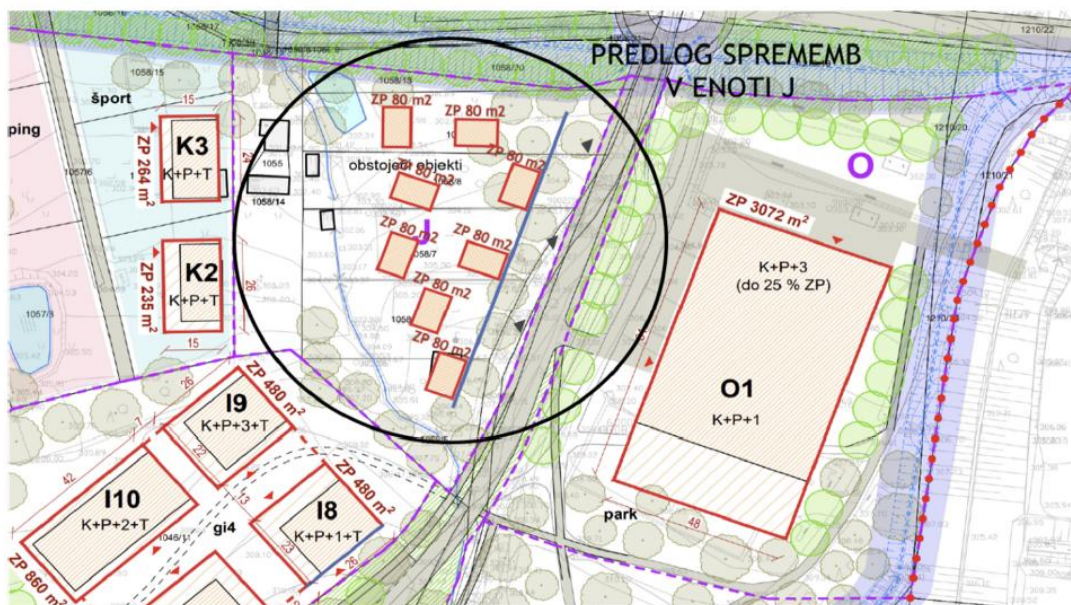
Spoštovani, v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta pod Pohorjem v Mestni občini Maribor kot solastnica zemljišča s parcelno št. 1058/7 in 1058/8, obe k.o. 677 Zgornje Radvanje podajam naslednji:

PREDLOG:

Predlagam, da se na zemljiščih s parc. št. 1058/7 in 1058/8, obe k.o. 677 Zgornje Radvanje namesto ohranjanja obstoječe pozidave omogoči gradnja počitniških hišk. Območje mojih zemljišč skladno z osnovno namensko rabo prostora predstavlja stavbna zemljišča, po podrobnejši namenski rabi prostora pa BT-površine za turizem. To so območja namenjena hotelom, bungalovom, kampom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev.

Glede na izhodišča za pripravo OPPN pod Pohorjem v Mestni občini Maribor moj predlog ni v nasprotju z načrtovalnimi izhodišči in razlogi za pripravo OPPN, namenom priprave OPPN in cilji OPPN. Urbanistični koncept je z mojim predlogom kvečjemu nadgrajen. Izhodišča za pripravo OPPN pod Pohorjem v Mestni občini Maribor v poglavju obrazložitev prostorske zasnove omenjajo severni krak nove prometnice, ki omogoča dostope do parcel v UE J kar pa se ne odraža v nobeni izmed grafičnih prilog dopolnjenega osnutka ni0 v Ureditveni situaciji prometne infrastrukture. Predlagam označitev/določitev dovoza/vhoda, ki bo omogočal dostop do zemljiških parcel v ureditveni eno0 J. Izjemno me preseneča tudi dejstvo, da je ureditvena enota J v izhodiščih prikazana kot razvojno območje pozidave, s predlogom pa je njen razvoj onemogočen. Predlagam določitev prostora za gradnjo stavb na območju enote J, ki bo predstavljal regulacijski element omejenega

dela predvidene gradbene parcele stavbe, na katerem se izvaja gradnja. Na ta način bi bila zagotovljena enakovredna stopnja obravnave prostorske regulacije za celotno ureditveno območje OPPN pod Pohorjem v Mestni občini Maribor. Predlog določitve prostora za gradnjo stavb oz. gradbeno mejo več počitniških hišk z največjo zazidano površino novogradnje od 80 eventualno 250 m², BTP 160 m², etažnost P + M ali P + 1, opcijsko K:



Predlog pozidave ureditvene enote J s turističnimi hiškami, etažnost K+P+1 ali P+1, maksimalne višine 10 m predstavlja nizko gostoto pozidave. Objekti so od novo predvidene cestne pozidave na vzhodu odmaknjeni z ulično gradbeno linijo, ki v največji možni meri ohranja obstoječo drevnino. Pozicija objektov je prav tako odmaknjena od obstoječega skoraj presušenega vodotoka za širino varovalnega pasu. Cestni dostopi iz vzhoda omogočajo dostop peš ali z avtomobilom ter priključke z namenom zagotavljanja minimalne komunalne opremljenosti. Na pripadajočima gradbenima parcelama ostaja dovolj prostora za zagotovitev 1 parkirnega mesta na turistično hiško.

Izsek iz Elaborata OPPN pod Pohorjem v Mestni občini Maribor – Izhodišča za OPPN:



AU ARHITEKTI d.o.o. / IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN ZA DEL OBMOČJA Ra 6 Z, Ra 4 S in Ra 2 S V MESTNI OBČINI MARIBOR / JUNIJ 2021



V izhodiščih niso bile predvidene novogradnje objektov O1 in (I1–I10) in K2 in K3, v dopolnjenem osnutku se dodajajo. Zato tudi v mojem primeru ne vidim težave, da se mi omogoči gradnja počitniških hišk z namenom izvajanja turistične dejavnosti, ki bi dopolnjevala urbanistični koncept obravnavanega območja OPPN pod Pohorjem v mestni občini Maribor, ni0 s konceptom mesto v parku.

Primerjava očitno dopustnega razhajanja med izhodišči in dopolnjenim osnutkom:



Zaradi ekonomičnosti vodenja postopkov prostorskega načrtovanja in v izogib nepotrebnim spremembam in dopolnitvam OPPN predlagam, da se predlog vključi in upošteva v sprejetem OPPN pod Pohorjem v Mestni občini Maribor.

PRIPOMBE:

1. Kot solastnica zemljišč znotraj meje ureditvenega območja občinskega podrobnega prostorskega načrta pod Pohorjem v Mestni občini Maribor, natančneje znotraj ureditvene enote J, me izjemno preseneča, da osebno nisem prejela vabila na javno obravnavo, ki je potekala 11. 9. 2025 ob 17. uri v prostorih Osnovne šole Ludvika Pliberška, Lackova cesta 4, 2000 Maribor. Iz tega razloga se na žalost nisem uspela udeležiti javne obravnave v času javne razgrnitve, s potekom do 13. 10. 2025.
V skladu z načelom sodelovanja javnosti je Mestna občina Maribor v določenem primeru možnost zgodnjega in učinkovitega sodelovanja med menoj in pripravljavcem prostorskega akta močno okrnila. V javno objavljenem gradivu med spremljajočim gradivom neuspešno iščem podatek o načrtu sodelovanja z javnostjo oziroma obstoja poročila o sodelovanju z javnostjo, ki bi nedvoumno potrdil možnost vključevanja javnosti z namenom usklajevanja različnih interesov v prostoru. Še pred in med sprejemom OPN Mestne občine Maribor sem aktivno sodelovala z občino in oddelkom za prostorsko načrtovanje. Podala sem svoj interes glede ureditvene enote J, v preteklosti je bila večkrat podana pobuda za morebiten nakup zemljišča Mestni občini Maribor. Zato me toliko bolj čudi, da usklajen predlog usklajevanja interesa z občani ne udejanja skozi prostorsko načrtovanje, niti ga ne utemelji zakaj ne. To si lahko na žalost razlagam le na način, da se postopek priprave podrobnega prostorskega akta vodi neekonomično, s podvajanjem faz postopka, dokumentacije ali odločitev.

V času poteka javne razgrnitve pogrešam tudi seznanitev javnosti z morebitnim nasprotjem interesov. Na tem mestu pričakujem izjavo župana Mestne občine Maribor kot odgovorne osebe naročnika, ki posredno ali neposredno izvršujejo občinsko pristojnost priprave in sprejema OPN o morebitnem nasprotju interesov.

Apeliram na župana in podžupane MOM, da podajo izjavo skladno z določili Zakona o urejanju prostora.

»113. člen

(razkritje morebitnega nasprotja interesov)

(1) Ob javni razgrnitvi osnutka OPN se javnost seznani tudi z morebitnim nasprotjem interesov, kot ga določa predpis, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije.

(2) Ne glede na določbe zakona, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije, so k razkritju morebitnega nasprotja interesov zavezane vse osebe, ki posredno ali neposredno izvršujejo občinsko pristojnost priprave in sprejema OPN.

(3) Oseba iz prejšnjega odstavka poda izjavo, če je glede nepremičnin, ki so del OPN in se na njih namerava spreminjati namenska raba prostora ali prostorski izvedbeni pogoji:

imela sama v zadnjih treh let lastninsko, stavbno ali zastavno pravico;



imela v zadnjih treh letih lastninsko, stavbno ali zastavno pravico oseba, ki je z njo v zakonski zvezi, zunajzakonski skupnosti, skupnost istospolnih partnerjev, skrbniškem ali rejniškem razmerju, sorodstvenem razmerju v ravni vrsti ali sorodstvenem razmerju v stranski vrsti do drugega kolena; je bila v zadnjih treh letih sama več kot 50 odstotni družbenik, član organov upravljanja ali nazora ali prokurist družbe, ki ima lastninsko, stavbno ali zastavno pravico na takšni nepremičnini ali je bila v zadnjih treh letih več kot 50 odstotni družbenik, član organov upravljanja ali nadzora ali prokurist družbe, ki ima lastninsko, stavbno ali zastavno pravico na takšni nepremičnini.

OZ.

115. člen

(razkritje morebitnega nasprotja interesov)

(1) V postopku priprave OPN ali OPPN ali postopku lokacijske preveritve se javnost med javno objavo osnutka tega akta seznani tudi z morebitnim nasprotjem interesov v skladu s predpisi, ki urejajo integriteto in preprečevanje korupcije.

(2) Ne glede na predpise, ki urejajo integriteto in preprečevanje korupcije, so k razkritju morebitnega nasprotja interesov zavezane vse osebe, ki posredno ali neposredno izvršujejo pristojnost priprave občinskih prostorskih izvedbenih aktov.

(3) Oseba iz prejšnjega odstavka predloži izjavo, če je glede nepremičnin, ki so del prostorskega izvedbenega akta, in se jim nameravajo spreminjati namenska raba prostora ali prostorski izvedbeni pogoji:

imela v zadnjih treh letih lastninsko, stavbno ali zastavno pravico;

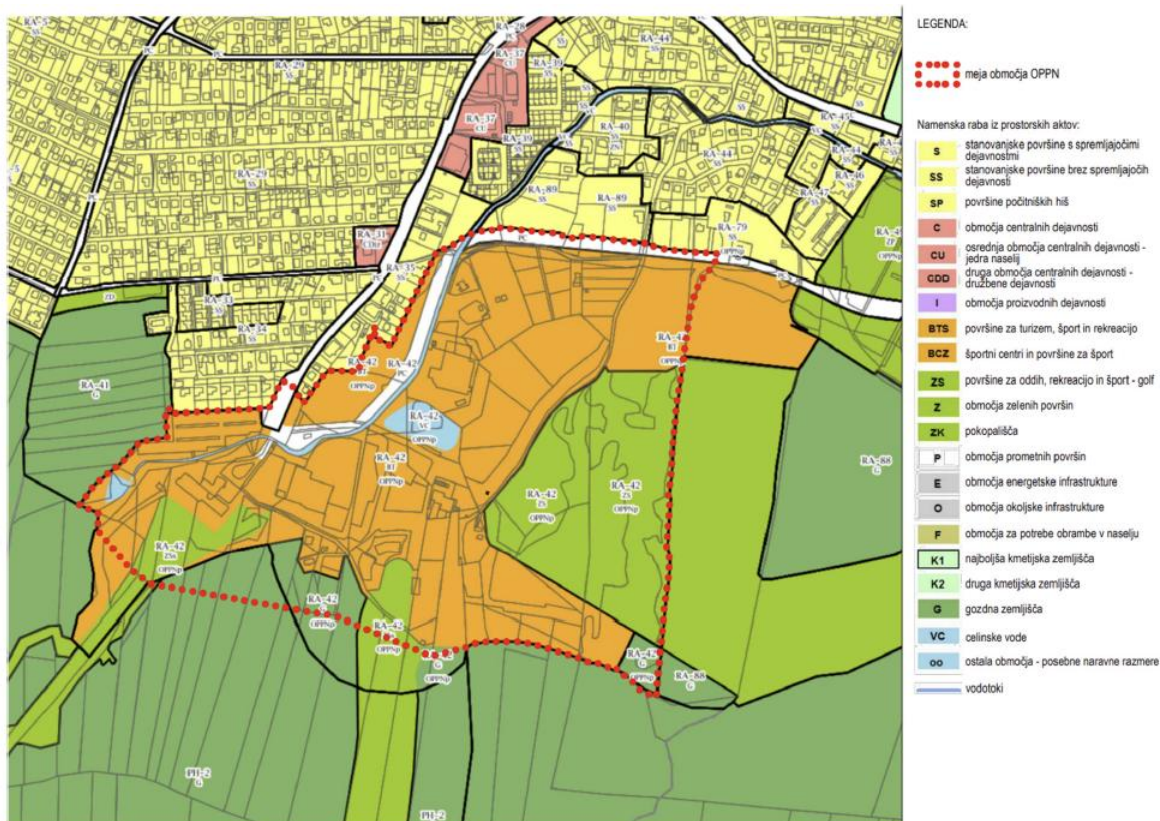
imel v zadnjih treh letih lastninsko, stavbno ali zastavno pravico njen zakonec ali zunajzakonski partner, oseba, ki je z njo v razmerju skrbnika, varovanca, rejnika, otroka, ki je nameščen v rejništvo, v sorodstvenem razmerju v ravni vrsti ali sorodstvenem razmerju v stranski vrsti do drugega kolena; je bila v zadnjih treh letih več kot 50-odstotni družbenik, član organov upravljanja ali nadzora ali prokurist družbe, ki ima lastninsko, stavbno ali zastavno pravico na taki nepremičnini, ali

je bila v zadnjih treh letih več kot 50-odstotni družbenik, član organov upravljanja ali nadzora ali prokurist družbe, ki ima lastninsko, stavbno ali zastavno pravico na taki nepremičnini, njegov zakonec ali zunajzakonski partner, oseba, ki je z njo v razmerju skrbnika, varovanca, rejnika, otroka, ki je nameščen v rejništvo, v sorodstvenem razmerju v ravni vrsti ali sorodstvenem razmerju v stranski vrsti do drugega kolena.«

Meja obdelave OPPN pod Pohorjem določena v javno razgrnjenem gradivu OPPN pod Pohorjem v Mestni občini Maribor je drugačna od meje prikazane v prostorskem portalu.

Izsek prikaza meje OPPN iz javno razgrnjenega gradiva:





Prikaz meje obdelave OPPN iz prostorskega portala javna razgrnitev:



1. Prosim, za obrazložitev zakaj javno razgrnjeno gradivo ni podpisano in žigosano s strani pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

Zaradi očitnih pomanjkljivosti in napak predlagam podaljšanje javne razgrnitev z dopolnjenim gradivom in dodatno javno obravnavo.

Dodatno:

Obravnavani parceli sta v osnutku uvrščeni v območje J – obstoječi objekt, kar pomeni, da prostorski akt predvideva le ohranjanje obstoječega stanja brez možnosti nadaljnje gradnje. Takšna določitev je sicer po



mojem mnenju neustrezna, saj zemljišči po legi, dostopnost in prostorskih značilnostih predstavljata primeren prostor za individualno stanovanjsko gradnjo.

Omejitev na obstoječe objekte lastnikom jemlje razvojni potencial in povzroča neenakopravno obravnavo glede na sosednja območja.

Parceli se nahajata v neposredni bližini območij I (I1–I10) in O (1), kjer je predvidena individualna gradnja večih objektov z različnimi gabariti.

Prostorske značilnosti so primerljive s sosednjimi območji, zato bi bila enaka obravnavna smiselna in skladna.

Predlagana sprememba bi omogočila uravnovežen prostorski razvoj in racionalno rabo zemljišč, brez negativnih vplivov na širši prostor.

Že zadnjih 40 let si prizadevamo, da bi se zemljišča pod Pohorjem obravnavala enako. Na parcelah stoji pomožni objekt, ki se redno uporablja in je priključen na električno omrežje. Za objekt je bil v preteklosti urejen električni priključek s svojim števcem, za porabljeno električno energijo se redno plačuje elektrika, to kaže na stalno rabo zemljišča, kar dodatno potrjuje, da gre za funkcionalno razvito zemljišče.

Svoj interes in aktivno sodelovanje smo izvajali v tem čas več čas pred sprejemom OPN. Tako v razgrnitvenih načrtih OPN kot OPPN so bile spremembe upoštevane tako za območja I (I1–I10) in O (O1) in K za območje J pripombe niso bile upoštevane.

Naša zemljišča so kljub temu ostala v statusu »obstoječi objekt«, kar me kot lastnika že desetletja omejuje pri legalni in načrtovani gradnji. Ta neenakost v obravnavi povzroča občutek zapostavljenosti in nesorazmerja, saj imajo neposredni sosedje in lastniki možnost gradnje objektov v gabaritih celo K+P+3+T, midva, kot lastnika pa ne (načelo enakosti 14. člen Ustave RS in pravica do zasebne lastnine 33. člen Ustave RS).

Dejstvo, da na spremembo čakamo več kot 50 let desetletja, jasno kaže, da gre za dolgoletno in ponavljajočo se potrebo, ki se v praksi izkazuje kot nujna. Mestna občina Maribor ima zdaj priložnost, da odpravi staro neskladje in zemljišča obravnava pravično ter skladno z realnimi potrebami prostora (5. člen Zurep-3, 10. člen Zurep-3, 128. člen Zurep-3).

Tokrat resnično predvidevamo, da se območje J na parcelah 1058/7 in 1058/8, k.o. 677 Zgornje Radvanje, spremeni v enako območje kot območja I, z določitvijo enakih urbanističnih pogojev, in sicer: Zazidana površina (ZP) sorazmerna površini zemljišč in skladna s sosednjimi enotami. Določitev gradbene linije in zelenih pasov po enakih merilih kot v območjih I in da bodo tudi parcele s števkami iz območja J predlog potrditve sprememb v dokumentih predloženih na mestni svet MOM.

Namreč vogalna lokacija območja J - UE, bi kvečjemu morala predstavljati: prostorski poudarek v prostoru, ki bi najvišji možni gabarit in orienti v prostoru glede na načrtovano prometno vozlišče in vstopno točko na območje BT.

Takšna sprememba bi bila skladna z urbanistično zasnovo, omogočila enakopravno obravnavo lastnikov in prispevala k uravnoveženemu razvoju območja pod Pohorjem.

V pričakovanju vašega odgovora za vse zgoraj zapisano vas pozdravljam

STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 2:

Pripomba se delno upošteva v grafičnem in tekstualnem delu odloka.

Po razpoložljivi evidenci v spisu zadeve je bilo dne 19. 8. 2025 ob 14.31 na elektronski naslov aorbovic@gmail.com poslano obvestilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi OPPN pod Pohorjem skupaj z ustreznimi prilogami.

Postopek priprave OPPN poteka skladno z veljavno zakonodajo. Priprava akta se je začela na podlagi Sklepa o začetku priprave OPPN pod Pohorjem (Medobčinski uradni vestnik, št. 6/22) v skladu s takrat veljavnim Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2).

V spisu zadeve predmetnega OPPN so zbrane in shranjene izjave o nasprotju interesa, kot jih navajate. V izjavah ni bilo razvidno morebitno izkazovanje nasprotja interesov, zato javnost z njimi ni bila posebej seznanjena.

Meja območja obdelave se je v postopku priprave OPPN v nekaterih manjših delih uskladila z območjem, za katerega je po določilih občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (začel veljati 01. aprila 2025) predvidena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN. V sklepu o začetku priprave OPPN je določeno, da se lahko meja območja med postopkom smiselno razširi ali zoži. Neskladje v prikazu meje območja v objavljenem dopolnjenem osnutku je nastalo zaradi manjkajočega popravka grafičnega prikaza ob objavi na portalu javnih razgrnitev.



Predlog za podaljšanje javne razgrnitve dopolnjenega osnutka ter izvedbo dodatne javne obravnave zaradi domnevnih pomanjkljivosti in napak se ne upošteva, saj koncept ureditev v gradivu, ki je bilo javno razgrnjeno ni spremenjen na način, da bi se na območju predlagane ureditve bistveno spremenile. Pomanjkljivosti tehnične narave niso takšne, da bi bistveno vplivale na razumevanje razgrnjenega gradiva ali na kakovost izvedene javne razgrnitve in javne obravnave.

Postopek javne razgrnitve je bil izveden skladno z veljavno zakonodajo, zainteresirani javnosti pa je bila v roku, ki je bil daljši do predpisanega, omogočena seznanitev z gradivom ter podaja pripomb in predlogov.

V nadrejenem prostorskem aktu, Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (OPN), se območje OPPN nahaja na površinah, ki so plansko opredeljene kot površine za turizem in površine za oddih, šport, rekreacijo in šport. Kot takšne so bile te površine opredeljene že v izhodišču za pripravo OPPN, ko so območje urejali naslednji planski akti in sicer:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/04) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občine Maribor in družbenega plana mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/10).

V grafičnem in tekstualnem delu navedenih planskih aktov so predmetne površine prav tako opredeljene kot površine za šport in rekreacijo. Na teh površinah so dopustne ureditve športnih in rekreacijskih dejavnosti ter spremljajočih objektov, kot so športna igrišča, rekreacijske površine, ter druge podobne ureditve.

OPPN, kot izvedbeni prostorski akt, mora biti z nadrejenim prostorskim aktom vsebinsko in pravno usklajen. Prvega aprila 2025 je začel veljati tudi OPN. Ta, kot nadrejeni prostorski akt, določa izhodišča za nadaljnje urejanje prostora na obravnavanem območju in v njem prav tako niso predvidena stanovanjske dejavnosti, posledično tudi niso dovoljeni stanovanjski objekti.

V povezavi z zgoraj navedenim na območju OPPN ni mogoče načrtovati stanovanjskih stavb, saj to ni skladno z namensko rabo prostora, določeno v OPN, kakor tudi ne s še prej veljavnimi planskimi akti, ki so bili izhodišče za pripravo predmetnega OPPN. Na obravnavanem območju ureditvene enote je v OPN določena namenska raba površine za turizem, zato OPPN na tem območju lahko načrtuje zgolj prostorske ureditve in objekte, ki so v prvi vrsti namenjeni turističnim dejavnostim.

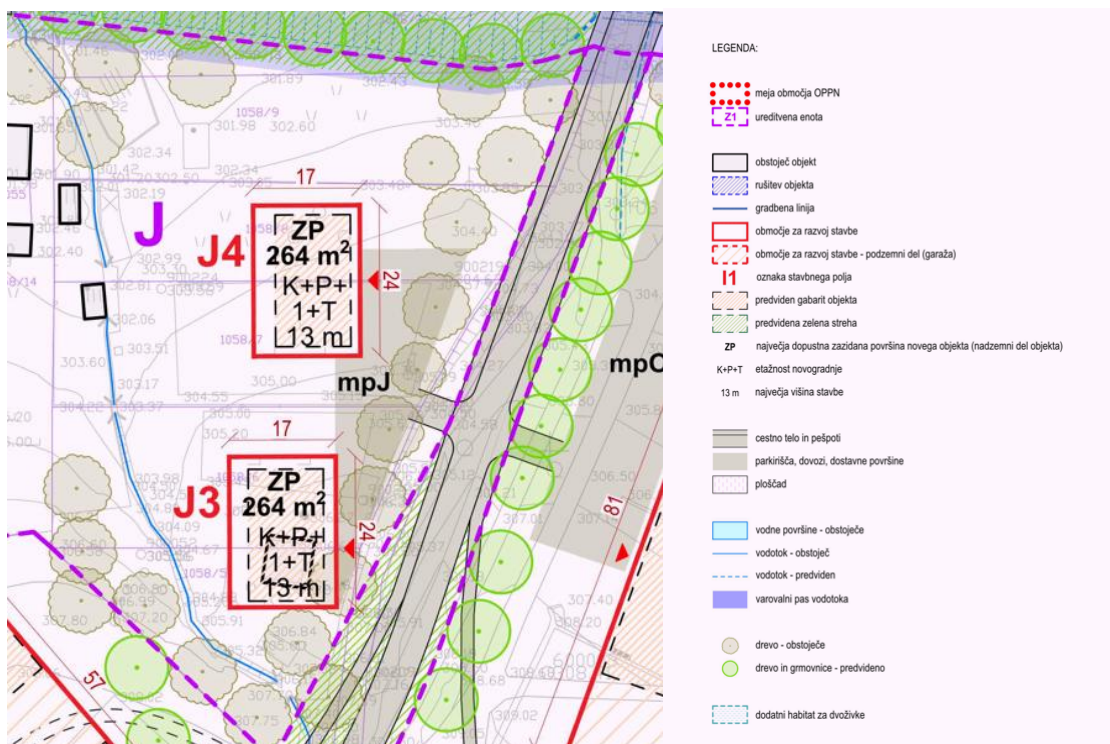
OPPN, kot izvedbeni prostorski akt, na tak način ne more spreminjati namenske rabe prostora, določene v nadrejenih prostorskih aktih temveč lahko zgolj podrobneje določa prostorske pogoje, urbanistične parametre ter način umeščanja objektov in ureditev v prostor. Morebitne spremembe namenske rabe prostora ali dopustnih dejavnosti na tem območju bi bilo zato možno doseči izključno v postopku sprememb in dopolnitev nadrejenega akta, torej OPN.

Glede na navedeno tudi predloga za gradnjo počitniških hiš ni mogoče upoštevati, saj bi to pomenilo spremembo namenske rabe prostora, kar presega pristojnosti tega OPPN. V veljavnem OPN in v planskih spremembah, ki so bile podlaga za pričetek priprave predmetnega OPPN je območje opredeljeno kot površina za šport, rekreacijo in turizem, zato OPPN lahko določa le prostorske pogoje za ureditve in objekte, ki so skladni s to namensko rabo, ne more pa uvajati stanovanjske ali počitniške gradnje.

Pri strokovni analizi je bilo ugotovljeno tudi, da prostorske značilnosti ureditvene enote J niso povsem primerljive z ureditveno enoto I, zato nadaljevanje tamkajšnjega vzorca pozidave na tem območju ne bi predstavljalo ustrezne prostorske rešitve. Zaradi ustrežnejše prostorske organizacije območja se ureditvena enota J razširi proti zahodu z vključitvijo vzhodnega dela ureditvene enote K, medtem ko se ureditvena enota K omeji na območje Avtokampa Kekec in površine glampinga.

Razširjena ureditvena enota J vključuje obstoječa objekta J1 in J2 ter dva nova objekta J3 in J4 (na zemljiščih s parc. št. 1058/7 in 1058/8) za turistične in športne dejavnosti. Dopustna etažnost objektov je $K + P + 1 + T$, maksimalni višinski gabarit 13 m, največja dopustna zazidana površina 264 m².





Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Predlagana prostorska rešitev je skladna z nadrejenimi prostorskimi akti in zakonodajo ter zagotavlja funkcionalno in prostorsko ustrezno ureditev območja, pri čemer so bile pripombe upoštevane v obsegu, ki je skladen z veljavnimi prostorskimi izhodišči iz nadrejenih prostorskih aktih.

Pripomba številka 3

Sem lastnica nepremičnin na področju Mestne občine Maribor – KS Radvanje. Po novem OPN dostopnem na: https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/datoteke/1446/8939f10dc7e024d584e0.pdf/OPPN_POD_POHORJEM_20250806_zdruzeno.pdf imam nekaj vprašanj.

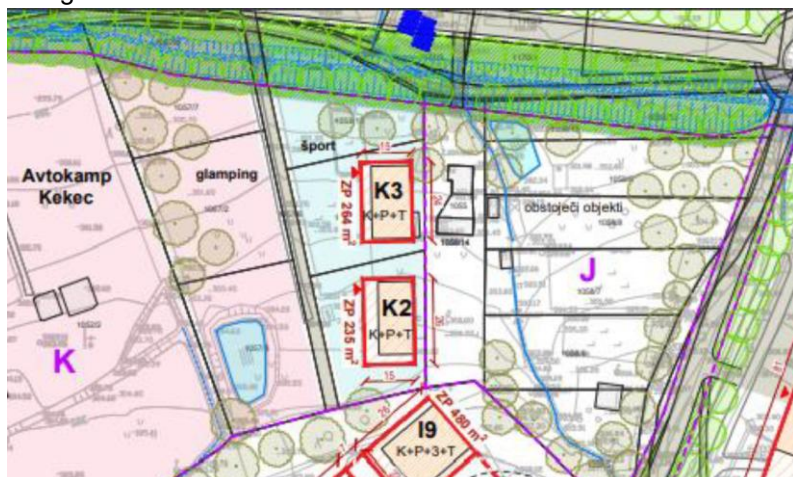
Zanima me zemljišče s parcelno številko 1057/3, ki ima na karti vrisan ribnik in ga pa na samem zemljišču ni, že več kot 20 let. Kolesarska in pešpoti poteka čez njihovo območje do objekta G.

Zakaj je še vrisan ali je možen izbris? Kakšne so možnosti objektov na tem zemljišču?

Objekt označen K2 je opisan kot – rekonstrukcija ali novogradnja objekta za turizem, največja zazidana površina: 235 m², najvišja. višina objekta: 7 m.

Zanima me katere storitve bi lahko izvajali v tem objektu? Je možno izvajanje servisa, trgovine...?

Prilagam izsek iz karte.



STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 3:

Pripomba se delno upošteva v tekstualnem in grafičnem delu odloka.

Po preveritvi obstoječih evidenc je bilo ugotovljeno, da ribnik, ki je bil v geodetski podlagi izrisan na parceli št. 1057/3, v evidenci Atlas voda Direkcije RS za vode (DRSV) ni evidentiran že od leta 2013. Na podlagi navedenega se predmetna vodna površina obravnava kot opuščen oziroma izsušen ribnik, zato se iz kartografskega prikaza OPPN odstrani izris vodne površine.

V dopolnjenem osnutku OPPN po vzhodnem robu parcele št. 1057/3 ni predvidena peš in kolesarska pot, temveč je prikazan profil dostopne ceste oziroma poti, ki zagotavlja dostop do parcel na zahodni strani (območje glampinga) ter do parcel na vzhodni strani, kjer sta predvidena objekta J1 in J2.

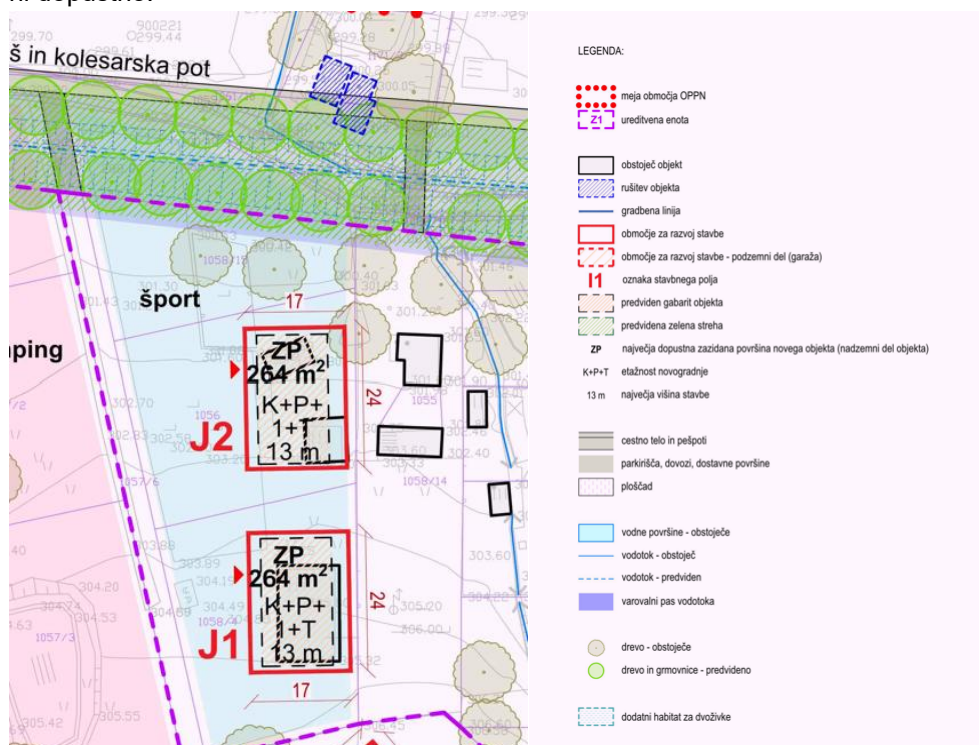
Na podlagi delnega upoštevanja pripombe št. 2 sta bili dodatno prilagojeni tudi območji ureditvenih enot K in J. Parcele vzhodno od predvidene dostopne poti se iz območja ureditvene enote K prenesejo v ureditveno enoto J, medtem ko parcele zahodno od dostopne poti ostanejo v območju ureditvene enote K. Posledično se območji za razvoj stavb, ki sta bili v dopolnjenem osnutku označeni kot K2 in K3, preimenujeta v J1 in J2.

V razširjeni ureditveni enoti J, kjer je dopustna gradnja štirih stavb, se morfološka struktura in urbanistični parametri poenotijo. Območje za razvoj stavb se zato prilagodi tako, da se stavbni obod spremeni iz 15 m × 25 m na 17 m × 24 m.

Na območju za razvoj stavb je dopustna rekonstrukcija obstoječih objektov ali novogradnja, pri čemer veljajo naslednji urbanistični pogoji:

- dopustna etažnost: K+P+1+T,
- maksimalni višinski gabarit: 13 m.

V objektih J1 in J2 so dopustne turistične in športne dejavnosti, medtem ko stalno bivanje na območju OPPN ni dopustno.



Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Za podrobnejšo opredelitev dopustnih dejavnosti na področju turizma se uporablja Standardna klasifikacija dejavnosti (SKD).

Pripomba številka 4

Kot lastnik parcele 1058-5 in 1058-6, k.o. 677 Zgornje Radvanje, podajam naslednjo pripombo na dopolnjen osnutek OPPN pod Pohorjem:

1. Obstoječa ureditev



Obravnavani parceli sta v osnutku uvrščeni v območje J – obstoječi objekt, kar pomeni, da prostorski akt predvideva le ohranjanje obstoječega stanja brez možnosti nadaljnje gradnje.

Takšna določitev onemogoča razvoj zemljišč in lastnikom ne omogoča ustreznega upravljanja s svojim premoženjem, kar ni v skladu z načeli enakopravne obravnave in trajnostnega prostorskega razvoja.

Sporno vprašanje

Omejitev na obstoječe objekte lastnikom jemlje razvojni potencial in povzroča neenakopravno obravnavo glede na sosednja območja.

Menim, da je uvrstitev predmetnih parcel v območje "J – obstoječi objekt" neustrezna iz naslednjih razlogov:

- zemljišči sta primerno dostopni, infrastrukturno povezani in po prostorskih značilnostih primerljivi s sosednjimi območji, kjer je dovoljena individualna stanovanjska gradnja;
- omejevanje gradnje ne omogoča uresničevanja razvojnega potenciala zemljišč in lastnikom odteguje pravico do enake obravnave;

To je v nasprotju z načelom enakopravnosti iz 14. člena Ustave RS, saj se lastnike zemljišč z enakimi značilnostmi obravnava različno, brez stvarne podlage.

Utemeljitev predloga v skladu z zakonodajo in razvojnimi dejstvi

Sprememba prostorskega akta je skladna z določili Zakona o urejanju prostora (ZureP-3, Ur.1.RS, št. 199/21 in sprem.), zlasti:

- 5. člen ZureP-3 (načela urejanja prostora), ki določa, da se prostor ureja na način, ki zagotavlja racionalno rabo prostora, trajnostni razvoj in enakopravno obravnavo vseh udeležencev,
- 10. člen ZureP-3 (udeležba javnosti), ki omogoča podajanje pobud s strani fizičnih oseb;
- 128. člen ZureP-3, ki predvideva možnost sprememb občinskih prostorskih aktov, če se spremenijo pogoji ali če se ugotovi, da je prostorski akt v nasprotju z načeli urejanja prostora ali realnim stanjem.

Obe parceli se nahajata v območju, ki se je v zadnjih desetletjih urbanistično razvilo v smeri stanovanjske in turistične rabe, z bistvenimi spremembami v okoliški infrastrukturi in namembnosti sosednjih zemljišč.

Dodatna dejstva in okoliščine

na eni izmed parcel je od leta 1950 pomožni objekt, ki se redno uporablja in je priključen na električno omrežje. Za objekt je bil že v preteklosti urejen električni priključek s svojim števcem, za porabljeno električno energijo pa se redno plačuje elektrika. To jasno kaže na stalno rabo zemljišča in obstoječo infrastrukturo, kar dodatno potrjuje, da gre za funkcionalno razvito zemljišče z osnovnimi komunalnimi pogoji.

Zadnjih 10 let si kot lastnik prizadevam, da bi bili parceli obravnavani kot zazidljivi zemljišči za individualno stanovanjsko gradnjo.

okoliško območje se je v tem času bistveno spremenilo: zgrajeni so bili novi turistični, športni in stanovanjski objekti, območja ob parceli so vključena v gradbene enote I1-I10.

Parceli sta urbanistično in funkcionalno del razvijajočega se stanovanjskega območja pod Pohorjem, vendar v prostorskem aktu to ni upoštevano.

Status » obstoječi objekt » je nesorazmeren glede na razvoj okolice in povzroča nepravilno obravnavo v primerjavi z neposrednimi sosedi, kar ni v skladu z načeli pravne države in prostorske enakopravnosti.

Predlog spremembe

Predlagam, da se za parceli 1058/5 in 1058/6, k.o. 677 Zgornje Radvanje:

spremeni namenska raba iz »J – obstoječi objekt« v »I – območje individualne stanovanjske gradnje« , določijo enaki urbanistični pogoji kot za sosednja območja I1 – I10, in sicer:

- o Etažnost: K+P+1+T;
- o Zazidana površina (ZP): sorazmerna površina zemljišč in skladna z obstoječo gradbeno prakso v sosednjih enotah;
- o Gradbena linija, odmiki in zeleni pasovi: po enakih merilih kot v sosednjih območjih I.

Sklepna ugotovitev

Predlagana sprememba je v skladu z načeli ZureP-3, odpravlja dolgoletno neskladje in vzpostavlja pravično, skladno in razvojno naravnano prostorsko ureditev.

S tem bi Mestna občina Maribor:

omogočila uravnotežen prostorski razvoj območja pod Pohorjem, zagotovila enakopravno obravnavo lastnikov zemljišč, prispevala k racionalni in trajnostni rabi prostora v skladu z zakonskimi določili.

S spremembo se zagotavlja enakopravna obravnava lastnikov zemljišč, v skladu z načelom enakosti (14. člen Ustave RS) in ob upoštevanju pravice do zasebne lastnine (33. člen Ustave RS).

Takšna sprememba bi bila skladna z urbanistično zasnovo, omogočila enakopravno obravnavo lastnikov in prispevala k uravnoteženemu razvoju območja pod Pohorjem.

STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 4:

Pripomba se delno upošteva v tekstualnem in grafičnem delu odloka.

Parceli 1058/5 in 1058/6, k.o. 677 Zgornje Radvanje, sta uvrščeni v ureditveno enoto J – površine obstoječih objektov, za katero je predvideno ohranjanje obstoječega stanja.

V nadrejenem prostorskem aktu se območje OPPN nahaja na površinah, ki so plansko opredeljene kot površine za šport, rekreacijo in turizem. Kot takšne so bile te površine opredeljene že pred pripravo OPPN, ko so območje urejali naslednji planski akti:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/04),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občine Maribor in družbenega plana mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/10).

V grafičnem in tekstualnem delu navedenih planskih aktov so predmetne površine prav tako opredeljene kot površine za šport in rekreacijo. Na teh površinah so dopustne ureditve športnih in rekreacijskih dejavnosti ter spremljajočih objektov, kot so športna igrišča, rekreacijske površine, ter druge podobne ureditve.

OPPN kot izvedbeni prostorski akt mora biti z nadrejenim prostorskim aktom vsebinsko in pravno usklajen. Prvega aprila 2025 je začel veljati tudi Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor, objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 4/25 (OPN). Ta kot nadrejeni prostorski akt določa izhodišča za nadaljnje urejanje prostora na obravnavanem območju in v njem tudi niso predvidena stanovanjske dejavnosti, posledično tudi niso dovoljeni stanovanjski objekti.

V povezavi z zgoraj navedenim na območju OPPN ni mogoče načrtovati stanovanjskih stavb, ki ni skladna z namensko rabo prostora, določeno v OPN in še prej v takrat veljavnih planskih aktih, ki so bili izhodišče za pripravo predmetnega OPPN. Na obravnavanem območju ureditvene enote je v OPN določena namenska raba površin za šport in rekreacijo, zato OPPN na tem območju lahko načrtuje zgolj prostorske ureditve in objekte, ki so namenjeni športnim, rekreacijskim in z njimi povezanim turističnim dejavnostim.

Predloga po načrtovanju stanovanjskih objektov ni mogoče upoštevati, saj bi omogočanje gradnje počitniških ali stanovanjskih objektov pomenilo spremembo namenske rabe prostora, kar presega pristojnosti OPPN. OPPN kot izvedbeni prostorski akt ne more spreminjati namenske rabe prostora, temveč lahko določa le podrobnejše prostorske pogoje za ureditve in objekte, ki so skladni z nadrejenim prostorskim aktom.

Opis dopustnih dejavnosti v ureditveni enoti J se razširi tako, da so poleg rekreacijskih in športnih dejavnosti dopustne tudi turistične dejavnosti, kar je skladno z namensko rabo prostora v nadrejenih prostorskih aktih na obravnavanem območju.

Zaradi ustrežnejše prostorske organizacije območja se sprejme tudi prilagoditev ureditvenih enot: ureditvena enota K se omeji na območje Avtokampa Kekec in površine za glamping vzhodno od kampa, medtem ko se ureditvena enota J razširi proti zahodu z vključitvijo vzhodnega dela prejšnje ureditvene enote K.

Razširjena ureditvena enota J obsega območje obstoječih objektov z novima oznakama J1 in J2 (prej K2 in K3) ter dva nova objekta J3 (parceli 1058/5 in 1058/6, k.o. 677) in J4, s čimer se upošteva pripomba glede omogočanja novogradenj za turistične in športne dejavnosti. Umestitev novih objektov upošteva parcelacijo, topografijo prostora ter potrebne odmike od gospodarske javne infrastrukture in vodotokov, dostop pa je zagotovljen z navezavo na novo podpohorsko cesto.

Dopustna etažnost objektov je $K + P + 1 + T$, maksimalni višinski gabarit znaša 13 m, največja dopustna zazidana površina nadzemnega dela objekta pa 264 m². V objektih so dopustne turistične, rekreacijske in športne dejavnosti.



Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Pripomba številka 5

Kot lastnik nepremičnin KO 677, stavba 2103, del stavbe 6 in 4 v objektu Villa Mari, Pot k mlinu 50, 2000 Maribor, podajam pripombo na javno razgrnitev OPPN, ki poteka od 01.09.2025 do 13.10.2025 na sedežu Mestne četrti Radvanje.

Ne soglašam s predvideno stavbo pod oznako G2 (ggl K+P+2+T), ker je vrisana delno na parcelah v moji solastnini v KO 677, parcele št. 1233/2, 1233/3 in 1233/6, ter na parceli v lasti SHS VILLA MARI d.o.o. Predlagana umestitev objekta posega na tuje zemljišče, zato je v nasprotju z GZ-1 in jo je treba iz kartografskega dela OPPN izločiti.

Zato zahtevam:

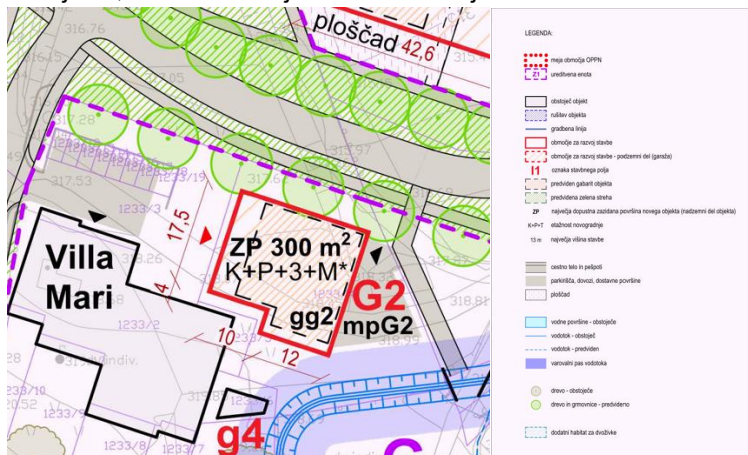
- Izločitev/izbris predvidenega objekta G2 z navedenih parcel iz OPPN,
- Uskladitev kartografskega prikaza z uradnimi podatki zemljiškega katastra,
- Dopolnitev obrazložitve, da poseg na navedenih parcelah ni dopusten brez pravice na zemljišču.

STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 5:

Pripomba se upošteva.

Predvidena novogradnja z oznako G2 se prestavi in umesti izključno na parcelo v lasti SHS VILLA MARI d.o.o.. Zasnova objekta se ustrezno prilagodi tako, da ne posega na parcele št. 1233/2, 1233/3 in 1233/6 k.o. 677, ki so v solastnini pripombodajalca, prav tako pa ne posega v območje obstoječega objekta Villa Mari.

Ob tem se pojasnjuje, da OPPN določa prostorske pogoje in dopustne ureditve v prostoru, ne posega pa v lastniška razmerja na zemljiščih. Izvajanje posameznih posegov je možno le ob izkazanih pravicah graditi na zemljišču, skladno z veljavno zakonodajo.



Pripomba številka 6

Kot lastnica nepremičnin KO 677, stavba 2103, del stavbe 16 in 47 v objektu Villa Mari, Pot k mlinu 50, 2000 Maribor, podajam pripombo na javno razgrnitev OPPN, ki poteka od 01.09.2025 do 13.10.2025 na sedežu Mestne četrti Radvanje.

Ne soglašam s predvideno stavbo pod oznako G2 (ggl K+P+2+T), ker je vrisana delno na parcelah v moji solastnini v KO 677, parcele št. 1233/2, 1233/3 in 1233/6, ter na parceli v lasti SHS VILLA MARI d.o.o. Predlagana umestitev objekta posega na tuje zemljišče, zato je v nasprotju z GZ-1 in jo je treba iz kartografskega dela OPPN izločiti.

Zato zahtevam:

Izločitev/izbris predvidenega objekta G2 z navedenih parcel iz OPPN,

Uskladitev kartografskega prikaza z uradnimi podatki zemljiškega katastra,

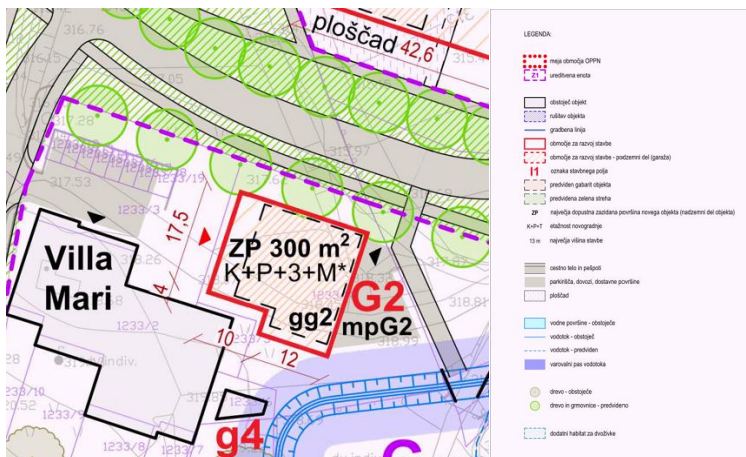
Dopolnitev obrazložitve, da poseg na navedenih parcelah ni dopusten brez pravice na zemljišču.

STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 6:

Pripomba se upošteva.

Predvidena novogradnja z oznako G2 se prestavi in umesti izključno na parcelo v lasti SHS VILLA MARI d.o.o.. Zasnova objekta se ustrezno prilagodi tako, da ne posega na parcele št. 1233/2, 1233/3 in 1233/6 k.o. 677, ki so v solastnini pripombodajalca, prav tako pa ne posega v območje obstoječega objekta Villa Mari.

Ob tem se pojasnjuje, da OPPN določa prostorske pogoje in dopustne ureditve v prostoru, ne posega pa v lastniška razmerja na zemljiščih. Izvajanje posameznih posegov je možno le ob izkazanih pravicah graditi na zemljišču, skladno z veljavno zakonodajo.



Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Pripomba številka 7

Kot lastnica nepremičnin KO 677, stavba 2103, del stavbe 16 in 47 v objektu Villa Mari, Pot k mlinu 50, 2000 Maribor, podajam pripombo na javno razgrnitev OPPN, ki poteka od 01.09.2025 do 13.10.2025 na sedežu Mestne četrti Radvanje.

Ne soglašam s predvideno stavbo pod oznako G2 (ggl K+P+2+T), ker je vrisana delno na parcelah v moji solastnini v KO 677, parcele št. 1233/2, 1233/3 in 1233/6, ter na parceli v lasti SHS VILLA MARI d.o.o. Predlagana umestitev objekta posega na tuje zemljišče, zato je v nasprotju z GZ-1 in jo je treba iz kartografskega dela OPPN izločiti.

Zato zahtevam:

Izločitev/izbris predvidenega objekta G2 z navedenih parcel iz OPPN,

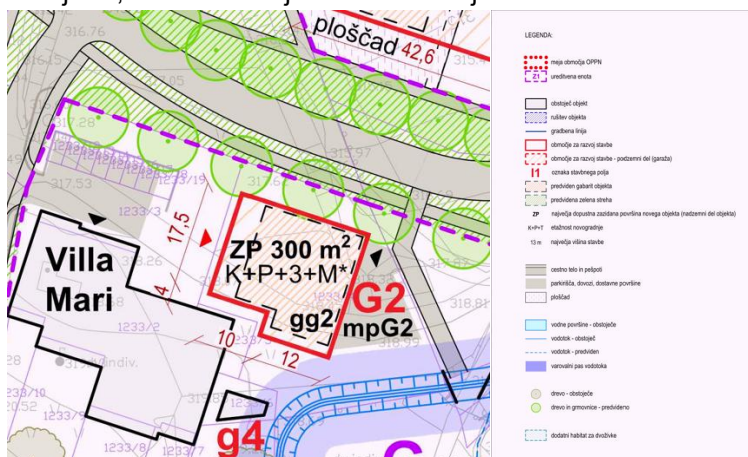
Uskladitev kartografskega prikaza z uradnimi podatki zemljiškega katastra,

Dopolnitev obrazložitve, da poseg na navedenih parcelah ni dopusten brez pravice na zemljišču.



Pripomba se upošteva.

Ob tem se pojasnjuje, da OPPN določa prostorske pogoje in dopustne ureditve v prostoru, ne posega pa v lastniška razmerja na zemljiščih. Izvajanje posameznih posegov je možno le ob izkazanih pravicah graditi na zemljišču, skladno z veljavno zakonodajo.



Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Kot lastnik nepremičnin KO 677, stavba 2103, del stavbe 8 in 48 v objektu Villa Mari, Pot k mlinu 50, 2000 Maribor, podajam pripombo na javno razgrnitev OPPN, ki poteka od 01.09.2025 do 13.10.2025 na sedežu Mestne četrti Radvanje.

Ne soglašam s predvideno stavbo pod oznako G2 (ggl K+P+2+T), ker je vrisana delno na parcelah v moji solastnini v KO 677, parcele št. 1233/2, 1233/3 in 1233/6, ter na parceli v lasti SHS VILLA MARI d.o.o. Predlagana umestitev objekta posega na tuje zemljišče, zato je v nasprotju z GZ-1 in jo je treba iz kartografskega dela OPPN izločiti.

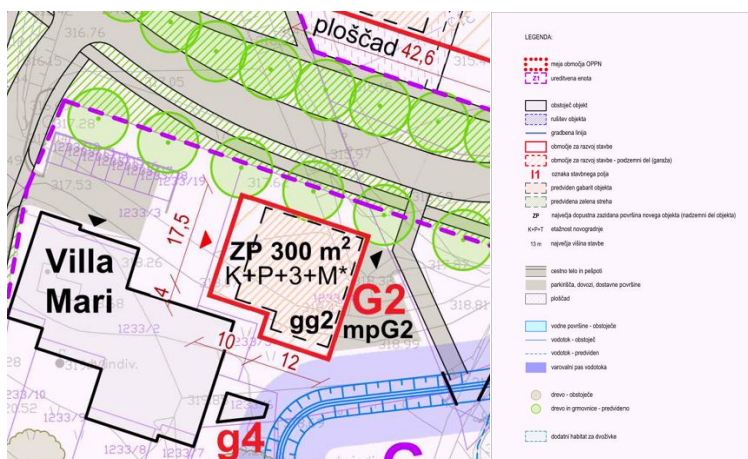
Zato zahtevam:

- Izločitev/izbris predvidenega objekta G2 z navedenih parcel iz OPPN,
Uskladitev kartografskega prikaza z uradnimi podatki zemljiškega katastra,
Dopolnitev obrazložitve, da poseg na navedenih parcelah ni dopusten brez pravice na zemljišču

Pripomba se upošteva.

Ob tem se pojasnjuje, da OPPN določa prostorske pogoje in dopustne ureditve v prostoru, ne posega pa v lastniška razmerja na zemljiščih. Izvajanje posameznih posegov je možno le ob izkazanih pravicah graditi na zemljišču, skladno z veljavno zakonodajo.





Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Pripomba številka 9

Na javni razgrnitvi, ki je potekala dne 11. septembra 2025 v prostorih Osnovne šole Ludvika Pliberška, je bila predstavljena vsa predvidena gradnja, ki zajema območje omenjenega OPPN.

Predmetna ureditev oziroma gradnja zajema del zemljišča avtokampa Kekec, katerega sem lastnik spodaj podpisani Konrad Kekec.

Na predlagani OPPN pod Pohorjem imam sledeče pripombe in predloge:

- na severnem delu območja avtokampa Kekec se naj predvidena kolesarska steza prestavi na severni del ob novi dovozni cesti (sekundarna prom. B); saj bi predvidena ureditev posegala v obstoječo ureditev avtokampa, zaradi česar bi se zmanjšalo število stojnih mest za avtodome za 6);
- predvidena kolesarska in peš povezava na zahodni strani območja kampa prostorsko ni izvedljiva, saj širino zemljišča omejuje struga Radvanjskega potoka). Predlagam, da se preveri možnost ureditve kolesarske in peš povezave ob novi dovozni cesti (primarna cesta A) vzhodno območje ureditve;
- regulacija Mrzlega potoka, predvidena na severni strani območja kampa, posega neposredno v obstoječo vegetacijo in stojna mesta za avtodome. Predlagam, da se preveri možnost premika trase potoka proti severu.

Etažnost objektov v predvidenem območju, glede na dejavnost kampa, je nesprejemljiva! Opozarjam naj, da je pripomba na predvideno ureditev tega območja podala tudi MČ Radvanje že 30. 11. 2022, kar v predstavljenem elaboratu sploh ni bilo upoštevano!

Želel bi samo še opomniti, da:

- je Avtokamp Kekec edini kamp, ki se nahaja na območju pod Pohorjem;
- da glede na obstoječo kapaciteto lahko sprejme do 200 gostov dnevno;
- da s svojo dejavnostjo privablja turiste iz vseh koncev sveta;
- da gostje ob bivanju v kampu koristijo tudi občinske storitve in ugodnosti (mestni avtobus, gondola, bike park, smučišča, se udeležujejo kulturnih prireditev in ostalo);
- da Avtokamp Kekec Mestni občini Maribor na letni ravni doprinese precejšnji znesek denarnih sredstev na račun turistične in promocijske takse, ki jo v skladu z Zakonom o spodbujanju razvoja turizma, zaračunava svojim gostom.

Zaradi vsega navedenega se ne morem strinjati s predlogom, da bi se zaradi predvidenega OPPN zmanjšalo število stojnih mest za avtodome v Avtokampu Kekec. V kolikor bi kljub vsem navedenim razlogom oporekali mojim predlogom in željam, predlagam, da se mi ponudi nadomestno zemljišče (ob kampu), ki bi nadomestilo stojna mesta za avtodome oziroma zemljišče, saj prodaja mojega zemljišča zame ni sprejemljiva.

STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 9:

Pripomba je že upoštevana, glede ureditve Mrzlega potoka je ni možno upoštevati.

Ob upoštevanju določil predhodnega izvedbenega akta in nadrejenih prostorskih aktov, ki so izhodišče za pripravo predmetnega OPPN pod Pohorjem, se na območju vaše parcele ohranja oziroma povzema severna meja avtokampa Kekec, kot je bila določena z URN.



V okviru priprave novega prostorskega akta so povzete in prostorsko ustrezno evidentirane ureditve, ki so bile izvedene na podlagi prej veljavnega občinskega lokacijskega načrta, ki je od leta 2006 urejal tudi območje predmetnega OPPN pod Pohorjem ob načrtovanju novih konceptov ureditev.

V prostorskem aktu se zato upošteva dejansko stanje na terenu in se že obstoječe cestno telo predvidi kot pot za pešce in kolesarje z režimom mešanega prometnega profila. Ta poleg pešcev in kolesarjev omogoča tudi omejeno rabo motoriziranih vozil in sicer za intervencijski dostop ter dovoz do avtokampa Kekec. S tem se obstoječa prometna ureditev, ustrezno uskladi z dejansko rabo prostora na severni in zahodni strani. Trasa predvidene kolesarske in peš poti poteka po obstoječi makadamski cesti, zato ne vpliva na lastniško strukturo niti na obstoječe načine rabe prostora. Uvoz v avtokamp Kekec se že danes izvaja po tej trasi.

Nova povezovalna cesta, ki napaja območje OPPN je načrtovana na način, da več NE poteka po severni in zahodni strani avtokampa Kekec, tako kot je bilo predvideno s takrat veljavnim lokacijskim načrtom, temveč že prej zavije proti centralnem delu območja OPPN kot prometna hrbtenica načrtovane pozidave (ureditve).

Etažnost predvidenih objektov ne presega etažnosti obstoječih objektov v območju OPPN in je skladna z značajem ter prostorskim kontekstom obravnavanega območja. Predlagana prostorska ureditev zato ne uvaja novih višinskih poudarkov, temveč povzema obstoječo morfološko strukturo pozidave. Sicer pa je splošna tendenca v urbanističnem načrtovanju, ki jo narekujejo zahteve po zagotavljanju čim večjega deleža zelenih površin izkoristek pozidave v višino in manj tlorisno s ciljem zagotavljanja prostih površin za zasaditve z različno vegetacijo.

Regulacija Mrzlega potoka, predvidena na severni strani območja, je povzeta iz predhodnih prostorskih aktov in poteka v okviru že opredeljenih parcel za vodnogospodarske ureditve. Izvedba ureditve Mrzlega potoka je v domeni državnih inštitucij.

Pripomba številka 10

Kot lastnik nepremičnin KO 677, stavba 2103, del stavbe 3 in 53 v objektu Villa Mari in parcele 677 1233/9, Pot k mlinu 50, 2000 Maribor, podajam pripombo na javno razgrnitev OPPN, ki poteka od 01.09.2025 do 13.10.2025 na sedežu Mestne četrti Radvanje.

Ne soglašam s predvideno stavbo pod oznako G2 (ggl K+P+2+T), ker je vrisana delno na parcelah v moji solastnini v KO 677, parcele št. 1233/2, 1233/3 in 1233/6, ter na parceli v lasti SHIS VILLA MARI d.o.o. Predlagana umestitev objekta posega na tuje zemljišče, zato je v nasprotju z GZ-1 in jo je treba iz kartografskega dela OPPN izločiti.

Zato zahtevam:

Izločitev/izbris predvidenega objekta G2 z navedenih parcel iz OPPN,

Uskladitev kartografskega prikaza z uradnimi podatki zemljiškega katastra,

Dopolnitev obrazložitve, da poseg na navedenih parcelah ni dopusten brez pravice na zemljišču.

STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 10:

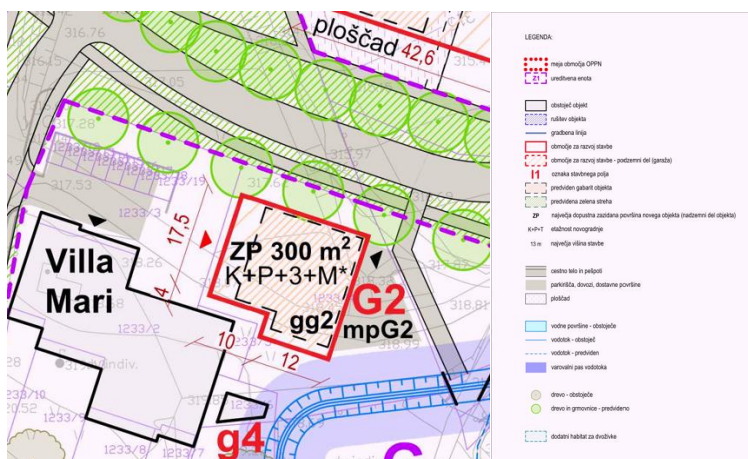
Pripomba se upošteva.

Predvidena novogradnja z oznako G2 se prestavi in umesti izključno na parcelo v lasti SHS VILLA MARI d.o.o. Zasnova objekta se ustrezno prilagodi tako, da ne posega na parcele št. 1233/2, 1233/3 in 1233/6 k.o. 677, ki so v solastnini pripombodajalca, prav tako pa ne posega v območje obstoječega objekta Villa Mari.

Kartografski prikaz OPPN se v nadaljnjih fazah priprave akta ustrezno uskladi s prilagojeno urbanistično zasnovo.

Ob tem se pojasnjuje, da OPPN določa prostorske pogoje in dopustne ureditve v prostoru, ne posega pa v lastniška razmerja na zemljiščih. Izvajanje posameznih posegov je možno le ob izkazanih pravicah graditi na zemljišču, skladno z veljavno zakonodajo.





Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Pripomba številka 11

Smo lastniki parcele 1038/8, na kateri je bila po do sedaj veljavnem aktu predvidena izgradnja objekta. Po novem oppn-ju to več ni mogoče.

Argumentacija, ki smo jo dobili na javni razgrnitvi je bila sledeča:

gradnja ni možna zaradi umestitve dodatnega habitata za dvoživke na sosednji parceli 1037/2. Ta "habitat" je predviden med zgradbami na vzhodu, nad hotelom Habakuk, blizu spodnje postaje vzpenjače in nad povezovalno cesto hotela Arena, sp. postaja vzpenjače, kje je vsakodnevno prisotna množica pohodnikov in turistov.

Izgradnja mlake oz. "habitata" bo predstavljala idealen prostor za gojišče komarjev, na površju bo zelena sluz, kvakanje žab pa bo s svojim hrupom odlično vplivalo na spanec hotelskih gostov. Po našem mnenju je na vzhodu, kjer je predviden habitat na Z6, več kot dovolj prostora za žabe in ostale dvoživke.

Prosimo vas, da še enkrat razmislita o naši pobudi o umestitvi manjših nastanitvenih kapacitet na parceli 1038/8. Naš fokus je privabiti goste za bike park. To je tudi ena glavnih prioritet Mom Maribor, kar se tiče razvoja Pohorja. Naj poudarimo še enkrat: na naši parceli je elektrika, voda, kanalizacija, telekomunikacijski vodi, torej vse potrebno za gradnjo manjših nastanitvenih objektov.

Prosimo vas, da naše pripombe preučite in upoštevate.

STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 11:

Pripombe ni možno upoštevati.

Na delu sedanje parcele 1038/8, k.o. Zgornje Radvanje (prej druga parcelna številka) je bil v zdaj neveljavnem Odloku o občinskem lokacijskem načrtu za del območja prostorsko planskih enot Ra 6-Z, Ra 4-S in Ra 2-S (območje med vznožjem Pohorja, kompleksom Habakuk, Lackovo cesto in Potjo na okope v Mariboru; Medobčinski uradni vestnik, št. 16/06, 19/07 – popr., 20/09 – obv. razl., 2/13, 5/14 – popr., 1/15, 25/18) predviden objekt št. 4 na površinah za šport in rekreacijo – druge. Objekt je bil načrtovan kot oskrbni objekt za sankališče. Sankališče je urejeno na stadionu, objekt na navedeni lokaciji ni več potreben, saj se v tem delu več ne predvidevajo ureditve, ki bi potrebovale morebitne servisne prostore. Na podlagi obveznih usklajevanj z Ministrstvom za naravne vire in prostor ter na podlagi njihove strokovne presoje je na sosednji parceli predvidena ureditev nadomestnega habitata za dvoživke. Lokacija nadomestnega habitata je določena skladno z naravovarstvenimi zahtevami in pogoji pristojnih strokovnih služb.

Pripomba številka 12

V postopku javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN pod Pohorjem (ID št. 2879) vlagamo pisno pripombo na predvideno spremembo osnovne in podrobnejše namenske rabe zemljišča parc. št. 1045/3, k.o. Zgornje Radvanje. Podjetje Požarni sistemi d.o.o. je lastnik zemljišča parc. št. 1045/3, ki je po veljavnem prostorskem



aktu opredeljeno kot stavbno zemljišče z dopustno gradnjo za zdravstveno dejavnost, turistično dejavnost, storitvene dejavnosti itn., skladno s pogoji faktorja zazidanosti do 0,6 in faktorja izrabe do 1,2.

Na zemljišču je bil že pričet razvoj idejne zasnove objekta, ki bi omogočal izgradnjo večnamenskega objekta za širitev dejavnosti podjetja.

V osnutku novega OPPN je predvidena sprememba namenske rabe našega zemljišča, in sicer iz stavbnega zemljišča v območje zelenih površin oziroma parkovne ureditve. Takšna odločitev po naši oceni ni utemeljena in pomeni nesorazmeren poseg v obstoječe pravice podjetja. Gre namreč za odvzem stavbnega zemljišča brez kakršnekoli nadomestne rabe, kar pomeni, da nam bo onemogočena gradnja in s tem tudi realizacija že začetega investicijskega načrta. Ta sprememba neposredno vpliva na tržno vrednost zemljišča, ki bi se z izgubo zazidljivosti bistveno zmanjšala, posledično pa povzroča gospodarsko škodo podjetju, v katerem aktivno razvijamo in načrtujemo širitev svojih dejavnosti.

Predvidena nova namenska raba, ki zemljišče opredeljuje kot javno zeleno površino, pomeni, da podjetju ne bo več omogočeno razpolagati z nepremičnino na način, kot je bilo to mogoče doslej – skladno z njenim stavbnim značajem in pravnimi pravicami. Ob tem bi nastala neposredna finančna škoda, saj bi zaradi preprečitve načrtovane investicije v objekt velikosti približno 1400 m² propadel konkreten razvojni projekt. Podjetje je v ta namen že pristopilo k pripravi idejnih rešitev, zato bi sprememba namembnosti resno ovirala njegov nadaljnji poslovni razvoj. S tem bi bila onemogočena tudi možnost ustvarjanja dodane vrednosti na tem območju, tako z vidika novih zaposlitev kot tudi prispevka k turistični ponudbi lokalnega okolja. Nenazadnje bi zaradi nameravane spremembe namembnosti zemljišča izgubila tudi Občina, saj bi se zmanjšali prihodki iz naslova davkov in drugih prispevkov, povezanih z gospodarskim razvojem.

Zaradi vseh navedenih razlogov pozivamo Mestno občino Maribor, da zemljišče s parc. št. 1045/3 izvzame iz območja predvidenih zelenih površin, da ohrani njegov stavbni značaj in tako omogoči nadaljevanje razvoja projekta ter izgradnjo načrtovanega objekta. Pri tem se sklicujemo na odločbo Ustavnega sodišča RS št. U-I-265/22, ki jasno določa, da mora občina pri spremembi namenske rabe zemljišč spoštovati načelo sorazmernosti ter zagotoviti ustrezno ravnovesje med javnim interesom in pravicami lastnikov, kot jih varuje 33. člen Ustave RS.

V kolikor zakoniti interesi podjetja ne bodo upoštevani, bomo primorani uporabiti vsa razpoložljiva pravna sredstva za zaščito svojih pravic, vključno z uveljavljanjem odškodninskih zahtevkov ter sprožitvijo ustreznih upravnih in sodnih postopkov.

V okviru javne razgrnitve osnutka OPPN Pod Pohorjem in skladno z dopisom z dne 11. 4. 2025, ki smo ga poslali Mestni občini Maribor, želimo opozoriti na kršenje pravic, ki se nanašajo na zemljišče s parcelno številko 1045/3, v lasti našega podjetja. V osnutku OPPN Pod Pohorjem je na omenjenem zemljišču predvidena nova trasa ceste, s čimer nam je bila odvzeta pravica do gradnje objekta, ki je bila že opredeljena v prejšnjem OLN-ju kot zazidljivo zemljišče. S sprejetjem novega OPN-ja je to zemljišče po nepotrebnem postalo nezazidljivo, kar ocenjujemo kot neutemeljen in neprimeren poseg v pridobljene pravice lastnikov.

Predlog OPPN je pripravila družba AU arhitekti, pri čemer načrtovalec žal ni upošteval obstoječih lastninskih pravic ter že določenih urbanističnih rešitev. Ob tem želimo poudariti, da bi bilo mogoče predvideno povezovalno cesto umestiti z manjšimi spremembami trase, in sicer po zemljiščih, kjer cesta že danes poteka. Na ta način bi bilo mogoče ohraniti funkcionalnost prometne povezave, obenem pa ne posegati v zasebno zazidljivo zemljišče.

Predlagamo, da se cesta vodi po zemljišču s parcelno št. 1045/6, kjer cesta že zdaj obstaja, vendar z izboljšanim potekom. Naš predlog predvideva blag zavoj, ki bi nadomestil trenutno dva ostra, 90-stopinjska zavoja, kar bi omogočilo lepšo, funkcionalnejšo in prometno varnejšo rešitev. Takšen potek ceste bi bil po naši oceni tudi ekonomsko ugodnejši za občino in prostorsko bistveno bolj primeren.

Poudarjamo, da ni nobenega strokovnega ali ekonomskega razloga, ki bi utemeljeval poseg nove ceste čez naše zemljišče. Poleg tega park, ki ga načrtovalec predvideva na sosednji parceli št. 1177/8, z našim predlogom ostaja v celoti ohranjen v predlagani obliki in namenu. Naš bodoči objekt ne bo vplival na zasaditev dreves niti na obstoječo pešpot skozi park.

Ker občina v razumnem času ni zagotovila podlag načrtovalca v DWG-obliki, smo morali predlog in prikaz alternativne rešitve pripraviti na osnovi javno dostopnih dokumentov. Kljub temu smo pripravili rešitev, ki v celoti ohranja javni interes, omogoča enako prometno funkcionalnost in bistveno manj posega v zasebno lastnino.

Zato Mestno občino Maribor pozivamo, da pri nadaljnjem usklajevanju OPPN-ja upošteva naš predlog spremembe trase ceste in tako omogoči ohranitev zazidljivosti parcele št. 1045/3.



Predstavitev načrtovanega objekta

Na predmetnem zemljišču želimo zgraditi objekt sodobne arhitekturne zasnove, ki se skladno prilagaja obliki parcele in terenu. Sama oblika parcele pogojuje tudi zasnovo garažnega dela objekta.

Predvidena je garaža z dimenzijami približno $32 \times 28,5$ m, katere tloris se prilagaja mejam parcele in zato tvori nepravilen lik. Objekt ima dve kletni etaži:

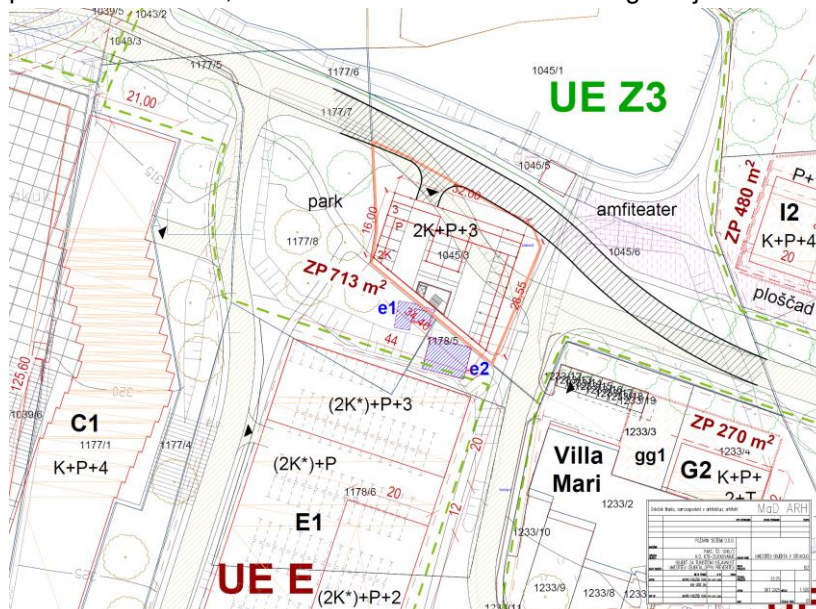
K2 bi bila popolnoma vkopana pod zemljo,

K1 pa delno vkopana, delno vidna, saj izkorišča naravno višinsko razliko terena.

Zaradi tega je v K1 omogočeno naravno prezračevanje, medtem ko bi bila K2 prezračevana preko vertikalnih jaškov. Skupaj bi bilo v garažah 48 parkirnih mest – 24 v K1 in 24 v K2. Zaradi omejenega prostora bi namesto rampe uporabili avtodvigalo. Skupna bruto površina obeh kletnih etaž znaša 1.426 m^2 . Nad kletnim delom je predvideno pritličje javnega značaja bruto kvadrature približno 470 m^2 . Zasnova pritličja je transparentna, delno steklena in arhitekturno odprta proti parku in sprehajalnim potem. Nad pritličjem se dvigata dve lameli – dimenzij $26,5 \times 12$ m in 14×12 m – povezani z vmesnim vertikalnim komunikacijskim jedrom (dvigalo in stopnišče). Med lamelama se odpira zunanja terasa za druženje z razgledi proti akumulacijskemu jezeru in proti mestu Maribor. Skupna bruto površina nadzemnega dela (pritličje + 3 nadstropja) znaša približno 2.150 m^2 .

Objekt je umeščen skladno z obstoječo gradbeno linijo garaže in hotela nad njim na vzhodni strani, z medsebojnim odmikom približno 12 m, kar ustreza požarno-varstvenim zahtevam. Objekt je v primerjavi s hotelom nad njim nižji za približno eno etažo, kar zagotavlja harmonično vključitev v prostorski kontekst. Zaradi umestitve objekta bi bilo treba le delno korigirati traso predlagane ceste, pri čemer bi bilo še vedno mogoče ohraniti predviden amfiteater ob akumulacijskem jezeru, le z manjšim zmanjšanjem njegove površine. Prav tako ostane parkovna ureditev proti hotelu Habakuk nespremenjena in deluje kot zelena bariera, ki dodatno izboljšuje krajinsko sliko območja.

Za boljše razumevanje vpliva prostorske odločitve na vrednost zemljišča in pravice lastnika dopisu prilagamo kopijo oglasa za prodajo stanovanja v najbližjem sosednjem objektu Vila Mari, kjer se garsonjera v velikosti $34,20 \text{ m}^2 + 8,4 \text{ m}^2$ balkona prodaja za 146.900,00 EUR, kar pomeni približno 3.500 EUR/m^2 . Ta podatek jasno kaže, da gre za visokovredno zazidljivo območje, kjer bi vsak neupravičen poseg v pravice lastnika pomenil občutno materialno škodo. V kolikor Mestna občina Maribor ne bo upoštevala našega predloga in bo s sprejetjem OPPN-ja onemogočila gradnjo predvidenega objekta na predmetnem zemljišču, bo naše podjetje prisiljeno sprožiti vse ustrezne pravne postopke za zaščito svojih pravic ter uveljavljati odškodnino za povzročeno škodo, ki bi nastala zaradi nezmožnosti gradnje na zazidljivem zemljišču.



STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 12:

Pripomba se delno upošteva.

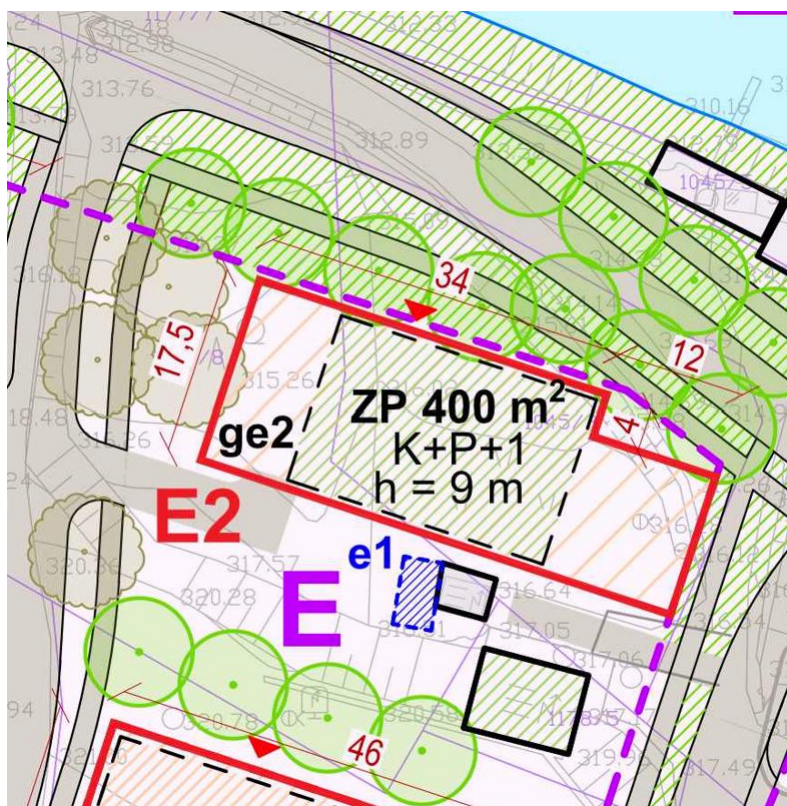
V postopku priprave OPPN je bila preverjena možnost prilagoditve prostorske ureditve, vendar predlagane rešitve ni bilo mogoče prevzeti v celoti. Pri nadaljnjem načrtovanju so bile upoštevane prostorske omejitve območja, prometna ureditev ter varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture, pri čemer je bilo treba zagotoviti tudi ustrezno razmerje med javnim interesom urejanja prostora in pravicami lastnikov zemljišč.



Meja enote urejanja Z3 se pomakne do roba cestnega profila, enota urejanja E pa se razširi proti severu do roba profila novega cestnega telesa. Trasa predvidene ceste se v skladu s pripombo pomakne proti severu, tako da se zagotovi potreben svetli profil ceste (15 m). Z razširitvijo enota urejanja E pridobi dve stavbni polji, znotraj katerih je dopustna gradnja objektov pod določenimi urbanističnimi pogoji.

Stavbno polje E2 (katerega del je parcela št. 1045/3) v največji možni meri povzema predvideno umestitev poslovnega objekta iz OLN, vendar jo prilagaja dejanskim prostorskim razmeram in urbanistični zasnovi OPPN, ki se razlikujejo od izhodišč prejšnjega akta in sicer znotraj okvirov, ki jih narekujejo minimalni odmiki od sosednjih parcel, požarnovarnostni odmiki od sosednjih objektov ter zahtevanih odmikov od obstoječe gospodarske javne infrastrukture (po razpoložljivih podatkih je parcela infrastrukturno obremenjena s podzemnimi kablji, ki potekajo proti transformatorski postaji na severnem robu parcele).

Stavbno polje E2 se po širini prilagaja stavbnemu polju E1, njegova severna meja pa je določena na gradbeni liniji stavbnega polja C1. Velikost stavbnega polja je približno $34 \times 17,5$ m. Podzemni oziroma garažni del objekta lahko v celoti pokriva stavbno polje, medtem ko največja dopustna zazidana površina nadzemnega dela objekta ne sme presegati 400 m^2 . dopustna etažnost je K + P + T, maksimalni višinski gabarit pa 9 m. Dovoz za motorizirani promet se uredi na zahodni strani objekta.



Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Pripomba številka 13

Lastniki zemljišč 1046/7, 1046/8, 1046/11 in 1046/14 predlagamo spremembo oz. dopolnitev predloga OPPN na zapisanih nepremičninah in sicer na način, da se za vse objekte od I1 do I10, ki so predvideni na navedenih parcelah:

predvidijo vse dopustne dejavnosti, vezane na prevladujočo namembnost UE. Predlagamo, da se v tekstualnem delu OPPN na območju I za vse predvidene objekte enakovredno zapišejo dodatne centralne dejavnosti tako, da se bodo lahko v nižjih etažah objektov opravljale trgovske in storitvene dejavnosti (trgovina, gostinstvo, zdravstvene in medicinske dejavnosti, rehabilitacija, lepotni saloni, poslovne in druge mirne storitvene dejavnosti), zgornje etaže se namenijo nastanitvenim kapacitetam (če je možno tudi stalnemu prebivanju), pritlične etaže vseh predvidenih objektov razširijo na največjo možno oz. dopustno površino tako, da se dopusti oz. predvidi možnost povezovanja spodnjih etaž posameznih sklopov objektov (I3–I4, I5–I6 in I7–I10), predvidi povečanje površin objektov oz. stavbnih volumnov za 30%, objektu I7–I10 v pritličju poveča na način, da je v njih možno in dopustno umestiti supermarket s čim širšo prodajno površino vsaj 600 m², povezan pa s spremljajočim skladiščem in druge pomožne površine. celotno območje se uredi po principu »alpske vasi«, ki omogoča zaokroženo ponudbo trgovskih, gostinskih, turističnih in zdravstveno – rehabilitacijskih storitev, ki služijo tudi ostalim prebivalcem mestne četrti in drugim občanom. Ciljno so predlagane površine namenjene za spodbujanje kakovostne ponudbe trgovske, gostinske, turistične in zdravstveno – rehabilitacijskih storitev, ki služijo tudi ostalim prebivalcem mestne četrti in drugim občanom.

STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 13:

Pripomba se v večjem obsegu upošteva v grafičnem in tekstualnem delu odloka. Glede možnosti umestitve stanovanjskih dejavnosti se pripomba ne upošteva.

Opis namembnost enote urejanja I, ki je opredeljena pretežno kot območje za turizem se dopolni z možnostjo izvajanja dopolnilnih centralnih, storitvenih in trgovskih dejavnosti. Dopustne dejavnosti v novo predvidenih objektih na območju enote I tako obsegajo turistične, športne in druge rekreacijske dejavnosti za prosti čas, gostinstvo, turistične dejavnosti ter dopolnilne storitvene dejavnosti, kot so trgovina, zdravstvene in medicinske dejavnosti, rehabilitacija, lepotni saloni, poslovne in druge mirne storitvene dejavnosti, kar je vse skladno tudi z nadrejenim prostorskim aktom.

Predloga, da bi se v zgornjih etažah načrtovanih objektov omogočilo stalno prebivanje, ni mogoče upoštevati, saj nadrejeni prostorski akt (OPN) in tudi predhodni prostorski akti na tem območju ne dopuščajo stanovanjske rabe objektov ali delov objektov. Stanovanjska dejavnost na območju OPPN ni dovoljena, tudi v povezavi z nadrejenimi prostorski akti.

OPPN kot izvedbeni prostorski akt lahko določa le podrobnejše prostorske pogoje za dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo prostora, ne more pa spreminjati osnovne namenske rabe, določene v nadrejenem aktu.

V ureditveni enoti I so z namenom boljšega razumevanja prostorskega prikaza namesto prvotnih desetih vzpostavljena štiri stavbna polja:

- I1 (prej I1 in I2),
- I2 (prej I3 in I4),
- I3 (prej I5 in I6),
- I4 (prej I7, I8, I9 in I10).

Grafični in tekstualni del OPPN omogoča povezovanje pritličnih etaž znotraj posameznih sklopov objektov v okviru stavbnih polj ureditvene enote, možno je združevanje nadzemnih delov objektov, ob ohranjanju sicer dopustne zazidane površine novogradenj znotraj posameznega stavbnega polja. Največje dopustne zazidane površine so:

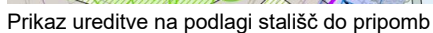
- I1 – maksimalna skupna zazidana površina 880 m²,
- I2 – maksimalna skupna zazidana površina 1.580 m²,
- I3 – maksimalna skupna zazidana površina 2.300 m²,
- I4 – maksimalna skupna zazidana površina 3.000 m².

Na ta način je omogočena funkcionalna povezava objektov in prilagodljivost arhitekturne zasnove, ob hkratnem ohranjanju urbanističnih meril in prostorskih omejitev, določenih v OPPN.



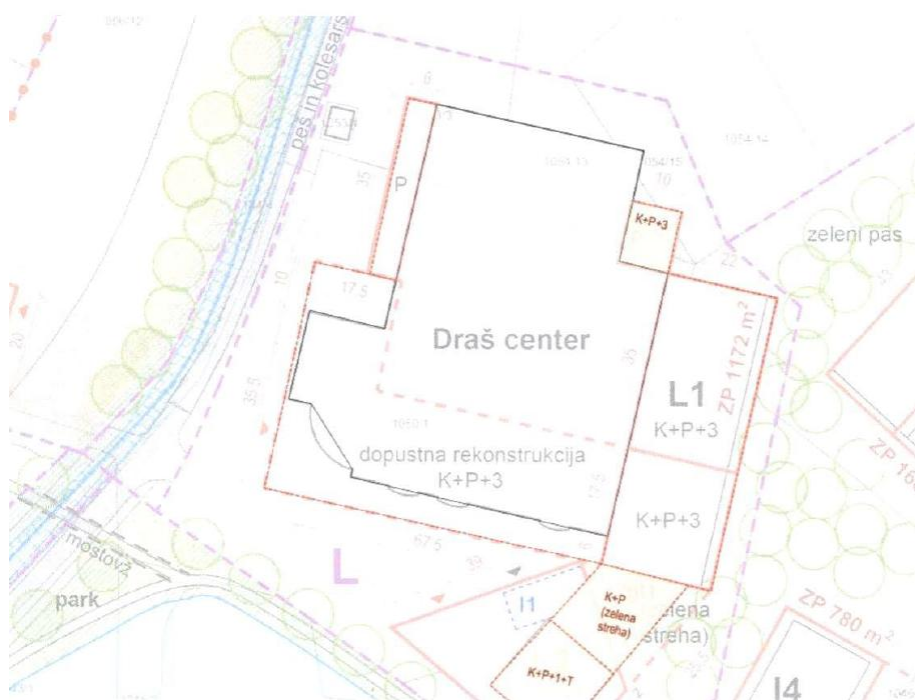
- I1 – površina ostaja nespremenjena,
- I2 – povečanje za 180 m²,
- I3 – povečanje za 300 m²,
- I4 – povečanje za 540 m².

OPPN ureja enoto urejanja I kot območje zaokrožene ponudbe trgovskih, gostinskih, turističnih ter zdravstveno-rehabilitacijskih dejavnosti, ki so namenjene tako obiskovalcem območja kot tudi prebivalcem mestne četrti in širšemu krogu občanov. Prostorska organizacija sledi načelu alpske vasi, ki temelji na uličnem nizanju objektov ob osrednji pešpoti, kar omogoča oblikovanje aktivnega javnega prostora in pregledne strukture zazidave.



ČLEN	OPIS ČLENA	PREDLAGANO
8. člen	UE L: športni center Draš	
4.12	Dopustne dejavnosti: športni center, športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo, turistične dejavnosti, dopolnilne dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti).	/
	rušitev obstoječega servisnega objekta (L1);	/
	L1-1: širitev obstoječe športne hale, najvišja višina objekta je izenačena z obstoječim športnim objektom (10 m);	Kje na grafiki je označena oznaka L1-1? Označena je samo L1.
	L1-2: podaljšanje obstoječe lamele hotela, etažnost P+2+T, največja zazidana površina: 1054 m ² , najvišja. višina objekta 13 m;	Kje na grafiki je označena oznaka L1-2? V Grafiki se prikazuje etažnost K+P+3.
	L2 – objekt za gostinsko in turistično dejavnost (apartmaji), etažnost K+P+T z zeleno streho, zazidana površina največ 440 m ² , najvišja višina objekta 9,0 m;	Zaradi funkcionalnosti dodatne stavbe, bi prosili, da se stavba L2 lahko v pritličju naveže na obstoječo stavbo, ne samo v kletni etaži objekta – priložena grafika. Zaradi zagotovite dodatnih kapacitet predlagamo etažnost K+P+1+T. Kje na grafiki je označena oznaka L3?
	L3: prizidek obstoječemu hotelu: etažnost P+2+T, največja zazidana površina: 175 m ² , najvišja. višina objekta 13 m;	V Grafiki se prikazuje etažnost K+P+3.
	L4: prizidek – servisni objekt, največja zazidana površina 120 m ² , najvišja. višina objekta 5 m;	Kje na grafiki je označena oznaka L4? V kolikor gre za pritlični prizidek na severovzhodni strani (10×12 m), prosimo, da se višinsko prizidek poenoti z obstoječim objektom.
	– vzpostavitev gostinske terase proti ribniku ter športne površine (igrišča) med objektoma L1 in L2;	Površina za športna igrišča med objektoma L1 in L2 je premajhna – predlagamo, da se zapiše, da se igrišča nahajajo na vzhodni strani objekta L2.
	gl 1 – garaža v kletni etaži objekta L2 (na nivoju pritličja) s povezavo do objekta L1. podporni zidovi do višine 1 m od kote terena, pri čem je dovoljeno nasipavanje terena maksimalno 1 m.	
9. člen	podporni zidovi do višine 1 m od kote terena, pri čemer je dovoljeno nasipavanje terena maksimalno 1 m.	Zaradi konfiguracije terena bi potrebovali višje oporne zidove vsaj, kot nezahtevne objekte do višine cca 180 cm. Prosimo, da se doda še alineja glede urejanja športnih igrišč, oziroma, da se športna igrišča
10. člen		

12. člen	Točka 2.4	Pri vrsti objektov: gostilne, restavracije in točilnice ni navedeno zahtevano število parkirnih mest. Predvidevamo, da je zahtevano 1 PM na 10,00 m² neto površine gostinskega prostora. Prav tako v odloku ni navedeno ali se v neto površine štejejo tudi tehnični prostori, skladišča za gostilne, restavracije/športne dvorane.
----------	-----------	--



STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 14:

Pripomba se deloma upošteva.

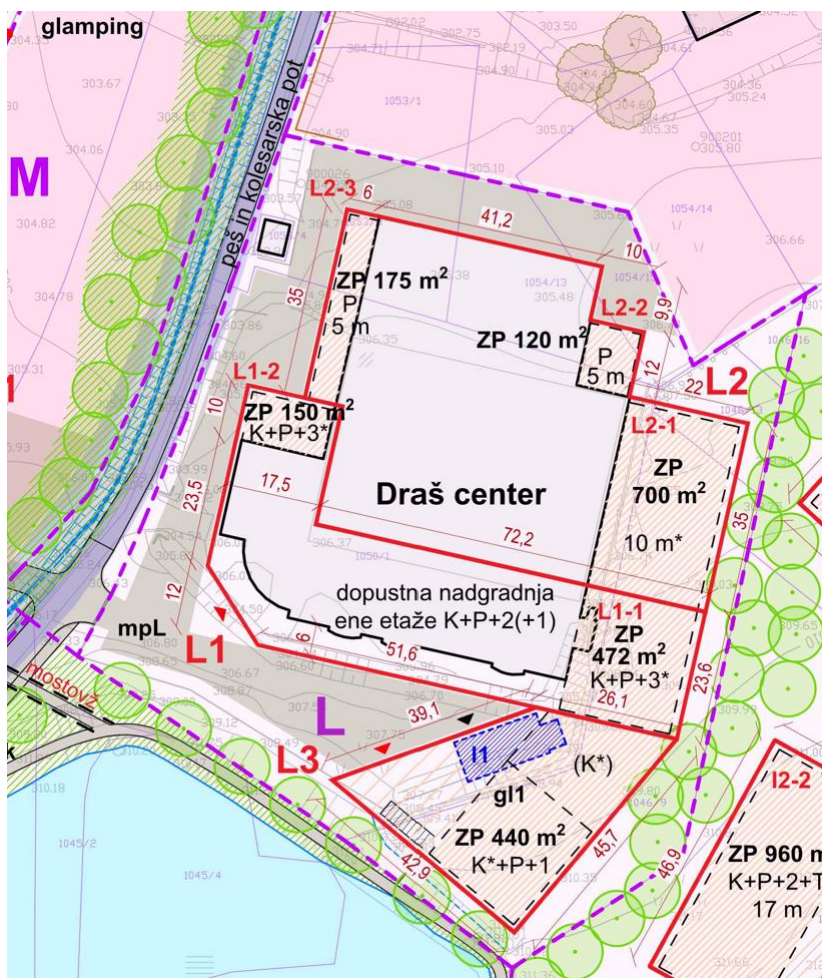
Na podlagi pripomb so ugotovljena neskladja odpravljena. Zaradi boljše preglednosti se je poenostavil sistem označevanja objektov. Pri tem so bila dopolnjena poimenovanja prizidanih in nadzidanih stavbnih volumnov ter ustrezno prilagojena stavbna polja.

Hotelski sklop je opredeljen v stavbnem polju L1, pri čemer so največje dopustne površine zidanih delov, ki pripadajo hotelu, določene z oznakami L1-1, L1-2 in L1-3 (nadzidana etaža). Stavbno polje L2 določa območje večnamenske športne dvorane, največje dopustne površine novih delov pa so določene z oznakami L2-1 (podaljšanje športne dvorane), L2-2 (prizidan skladiščni del dvorane) ter L2-3 (povezovalni hodnik dvorane). Stavbno polje L3 omogoča v celoti podkleteno ureditev, nadzemni del pa je opredeljen kot objekt L3-1. Objekt L3-1 se lahko funkcionalno poveže z obstoječim objektom, pri čemer ne sme preseči največje dopustne površine novogradnje 440 m². V okviru stavbnega polja je dopustna tudi ureditev igralnih površin na strehi podzemnega dela objekta.

V primeru, ko terenske razmere zahtevajo izvedbo višjih opornih zidov, je njihova izvedba dopustna, vendar ne kot nezahtevni objekti.

Normativ za zagotavljanje parkirnih mest je naveden v 12. členu Odloka o OPPN.





Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Pripomba številka 15

Sem lastnica parcele št. 1161/4 k.o. 677 Zgornje Radvanje do katere pa nimam dostopa. Do predmetne parcele je potekala cesta (parcela št. 1210/9). Po tej cesti ima dostop tudi Lovsko društvo Radvanje, ki je moj neposredni sosed kakor tudi vsi ostali sosedi, ki še zmeraj imajo možnost dostopa do svojih parcel in jim je to tudi omogočeno z novim prostorskim aktom. Le meni je onemogočen dostop do svoje parcele. Zato mi je onemogočeno upravljanje in razpolaganje s parcelo na kateri se nahaja več smrek, dreves in visoka živa meja. Na parcelo ni možen dostop z nobenim vozilom in gradbeno mehanizacijo, kar mi onemogoča dela na parceli in odvoz zelenega odreza. Parcela ima gradbeno dovoljenje, vendar zaradi nedostopnosti na njej ni možna gradnja kakor tudi ne vzdrževanje obstoječe lesene lope. Glede na to predlagam, da mi omogočite dostop do zgoraj navedene parcele in to vrišete v OPPN pod Pohorjem.

STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 15:

Pripombe ni možno upoštevati pri izdelavi predmetnega OPPN, saj se zemljiška parcela 1161/4 k.o. 677 Zgornje Radvanje nahaja izven območja urejanja predmetnega OPPN.

Kot možnost pravne ureditve dostopa je ureditev služnosti za dostop – nujna pot.

Pripomba številka 16

V imenu lastnika zemljišč št. 1178/11, 1178/19 in 1232/1 v k.o. 677 ZGORNJE RADVANJE podajamo predlog za dopolnitev oz. spremembo za OPPN pod Pohorjem v Mestni občini Maribor.

Sprememba se nanaša na dozidavo oz. novo depandanso Hotela Arena.

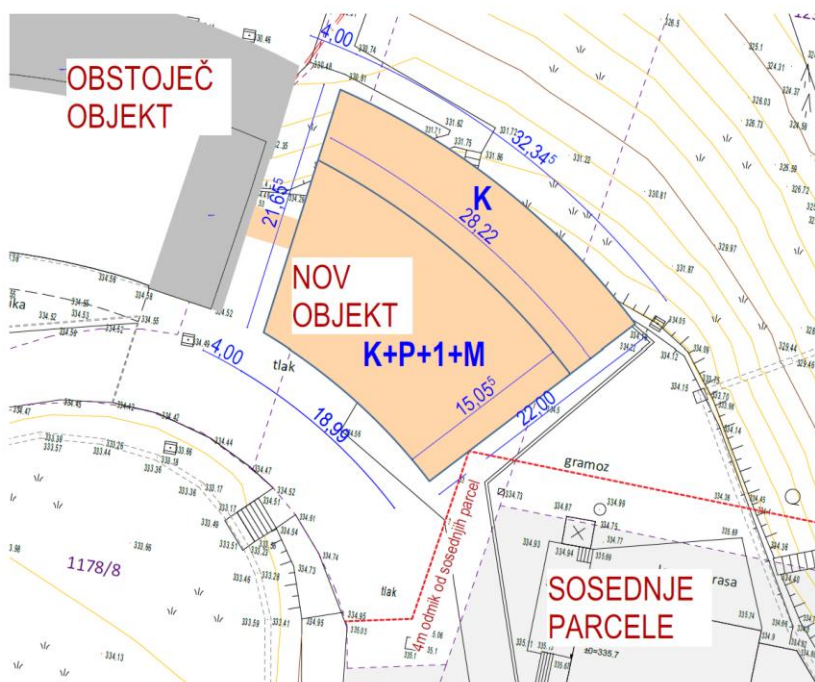
1.0. OPIS



Investitor bi rad zgradil novo depandanso na Vzhodni strani obstoječega hotela Arena. Predlog novega OPPN tak poseg že predvideva, vendar je želja investitorja po nekoliko drugačnem oblikovanju in postavitvi novega objekta. Investitor je prav tako lastnik parcele št. 1232/1, zato je predlog, da se objekt razširi tudi na to parcelo, kar pa osnutek OPPN ne obravnava. Zaradi tega vam pošiljamo predlog spremembe OPPN za to območje.

2.0. OPIS PREDLOGA NOVE DEPADNASE

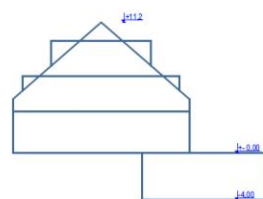
Nov objekt s hotelskimi sobami bo lociran vzhodno od obstoječega hotela Arena. Med obstoječim in predvidenim objektom je 4m odmik, ki omogoča oziroma ohranja prost prehod do južne terase in smučišča iz parkirišč in poti, ki se nahajajo severno od hotela. Obstoječ hotel bo z novo depandanso povezan preko mostovža v 1. nadstropju. Nova depandansa bo tlorisno sledila ločni liniji obstoječega hotela. Prav tako bo depandansa poenotena z obstoječim objektom v številu in višini etaž. Nov objekt bo v pritlični etaži širok prib. 15 m, dolžine bo 19 m v notranjem loku ter 28 m v zunanjem loku. V kletni etaži se bo objektu dodal na severni strani 7 m pas, po vzoru obstoječega objekta.



Opis posega

Nov objekt s hotelskimi sobami bo lociran vzhodno od obstoječega hotela Arena. Med obstoječim in predvidenim objektom je 4m odmik, ki omogoča oziroma ohranja prost prehod do južne terase in smučišča iz parkirišč in poti, ki se nahajajo severno od hotela. Obstoječ hotel bo z novo depandanso povezan preko mostovža v 1. nadstropju. Nova depandansa bo tlorisno sledila ločni liniji obstoječega hotela. Prav tako bo depandansa poenotena z obstoječim objektom v številu in višini etaž. Nov objekt bo v pritlični etaži širok prib. 15 m, dolžine bo 19 m v notranjem loku ter 28 m v zunanjem loku. V kletni etaži se bo objektu dodal na severni strani 7 m pas, po vzoru obstoječega objekta.

PREREZ:



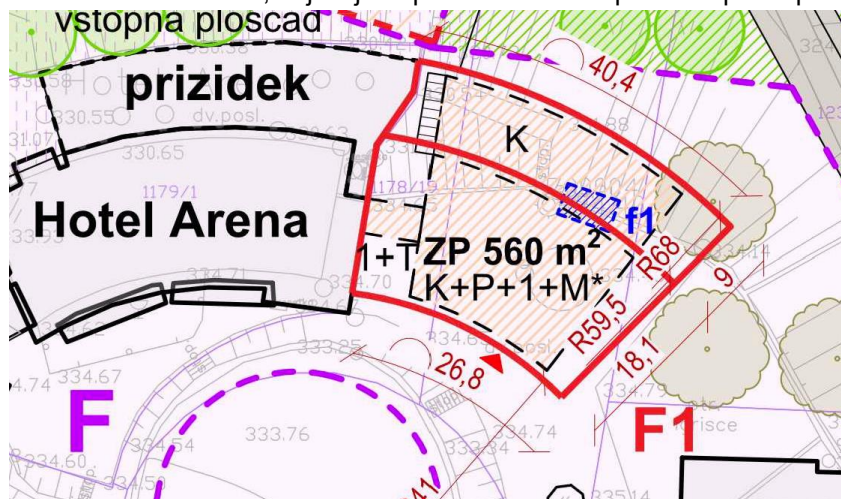
VISERNA / NALOBNA PLOŠČA
Situacija
ST. PLOŠČA
0
MERSKO
1:250

Hotel Arena depandansa 2

STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 16:

Pripomba se upošteva v grafičnem in tekstualnem delu OPPN.

V skladu s podano pobudo se površina in oblika območja za razvoj stavb (stavbno polje F1) preoblikujeta tako, da upoštevata predlagane gabarite za umestitev novogradnje. Posledično se spremenijo urbanistični parametri iz P+1+T v K+P+1+M, največja dopustna zazidana površina pa se poveča iz 440 m² na 560 m².



Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Pripomba številka 17



Za parcelo št. 1222 k.o. 677 Zgornje Radvanje je bila v predhodno veljavnem OLN – Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za del območij prostorsko planskih enot Ra 6-Z, Ra 4-S (med vznožjem Pohorja, kompleksom Habakuk, Lackovo cesto in Potjo na okope v Mariboru (MUV, št. 16/06, 19/07 (popr.) 20/09-obv. razl., 3/13, 5/14 (popr.) in 1/15) na predmetni parceli določena podrobnejša namenska raba prostora površine za turizem, šport in rekreacijo, zato predlagam da se predmetno območje parcele 1222 k.o. Zg. Radvanje v OPPN določi kot površina z enako – podrobnejšo namensko rabo Površine za turizem, šport in rekreacijo.

V predhodnem veljavnem OLN – Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za del območij prostorsko planskih enot Ra 6-Z, Ra 4-S (med vznožjem Pohorja, kompleksom Habakuk, Lackovo cesto in Potjo na okope v Mariboru (MUV, št. 16/06, 19/07 (popr.) 20/09-obv. razl., 3/13, 5/14 (popr.) in 1/15) je bil na parceli št. 1222 k.o. Zg. Radvanje predviden objekt št. 15 Golf Hiša etažnosti (K+P+1+M) v tlorisni površini 55 m x 20 m, nadalje je bilo predvidenih še cca 250 parkirnih mest.

Prilagam kopijo Potrdila o namenski rabi zemljišča št. 35010-545/2016-2 z dne 17.03.2016 z prilogami.

Po dopolnjenem osnutku OPPN pod Pohorjem v Mestni občini Maribor (junij 2025) je na parc. št. 1222 k.o. Zgornje Radvanje ureditvena enota

UE Z5: površine za oddih, rekreacijo in šport,

(4.20) UE Z5: Športno rekreativno območje.

Dopustne dejavnosti: športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo

Dopustni posegi:

Ureditev športno rekreativnega parka po tematskih programskih sklopih

Z4 - izgradnja objekta za servisiranje športno rekreativnega parka, zazidana površina največ 240 m²,
višinski gabarit P+T

Izgradnja peš in kolesarske infrastrukture

V grafičnem delu B:

Na karti št. 4 Ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji je za objekt označen z Z4 zapisana v največja dopustna zazidalna površina novogradnje (nadzemni del objekta) v izmeri 340 m², terasna etaža navedena v tekstualnem delu dopolnjenega predloga OPPN pa ni prikazana.

V OPPN pod Pohorjem v Mestni občini Maribor se naj natančno in usklajeno-dosledno navajajo vse dimenzije oziroma površine objektov, saj so neskladne z grafičnim delom v dopolnitvi osnutka.

V OPPN naj se navedejo glede na namen konkretni objekti oziroma njihove številčne oznake po CC-SI v skladu s tehnično smernico TSG-V-006:2022. Navedeno pomeni, da se za območje Z5 določijo dopustni objekti za v OPPN navedene dopustne dejavnosti: »športne in druge dejavnosti za prosti čas, gostinstvo.«

Parcela št. 1222 k.o. 677 Zgornje Radvanje je v solastnini Stjepana Platnjaka v deležu 5192/19190 in Mestne občine Maribor v deležu 13998/19190. Ker bo potrebno narediti razdružitev solastnine, se lahko zgodi, da eden od solastnikov ne bo imel več možnosti gradnje objekta Z4. (Prilagam zemljiškoknjižni izpisek za predmetno parcelo)

Glede na navedena dejstva, ki izhajajo iz lastništva, optimalnega in aktualnega-dogovorjenega programa ter neopredeljene časovnice realizacije, pa je potrebno oziroma se predlaga, da se tudi v severnem delu parcele št. 1222 k.o. Zg. Radvanje omogoči – določi v OPPN gradnja dodatnega objekta (kot je Z4), vključno z lastnim dostopom. Prav tako je utemeljeno zaradi lastništva določiti toleranco za ureditveno enoto Z5, kot sledi; parcela območja Z5 se lahko deli in posegi na delih izvajajo fazno.

Ker je bil v predhodnem veljavnem OLN predviden večji objekt (55 m x 20 m), etažnosti K+P+1+M, je dodatno utemeljen gornji predlog (torej še en objekt s površino, s katero se kompenzira velikost objekta določenega v OLN). Prilagam kopijo grafične karte št. 4, kjer sem označil gradnjo dodatnega objekta, kot je Z4.

Glede na navedeno prosim, da se moje pripombe upoštevajo v fazi sprejetja OPPN.

Priloge: (Potrdilo o namenski rabi z dne 17. 03. 2016; Grafični list – ureditvena situacija; Z.k. izpisek
Grafična karta št. 4, kjer je označena gradnja dodatnega objekta)

STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 17:

Pripomba se delno upošteva.

Ugotovljeno neskladje se odpravi.

Ureditev lastniških razmerij je predmet drugih ustreznih pravnih postopkov.

Po grafičnem delu OPPN parcela št. 1222 k.o. Zgornje Radvanje sega v dve ureditveni enoti in sicer:

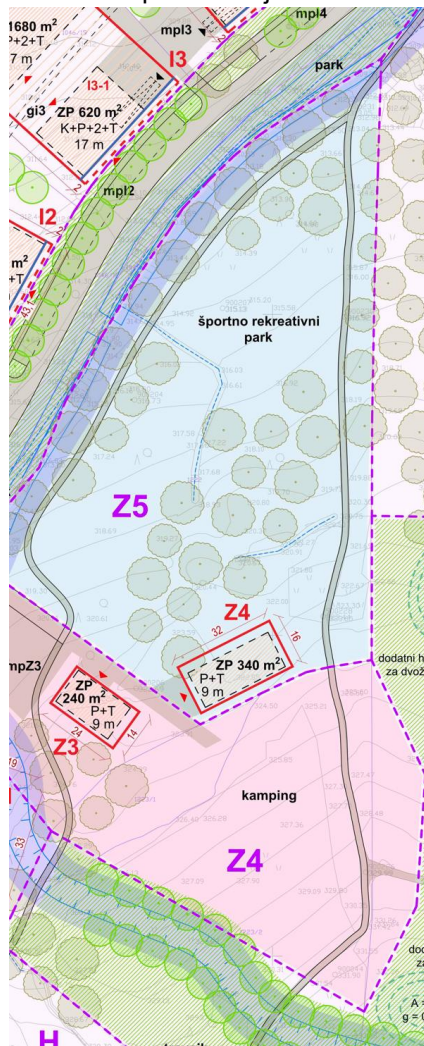
Južni, manjši del parcele se nahaja v ureditveni enoti Z4, večji del pa v ureditveni enoti Z5.

V vsaki od posameznih ureditvenih enot je predvidena gradnja objekta in sicer:

- v ureditveni enoti Z5 objekt Z4 z največjo dopustno zazidano površino 340 m²,
- v ureditveni enoti Z4 objekt Z3 z največjo dopustno zazidano površino 240 m².

Skupna dopustna zazidana površina znaša 580 m².

V okviru dopustnih dejavnosti se omogoči tudi turistična dejavnost.



Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Pripomba številka 18

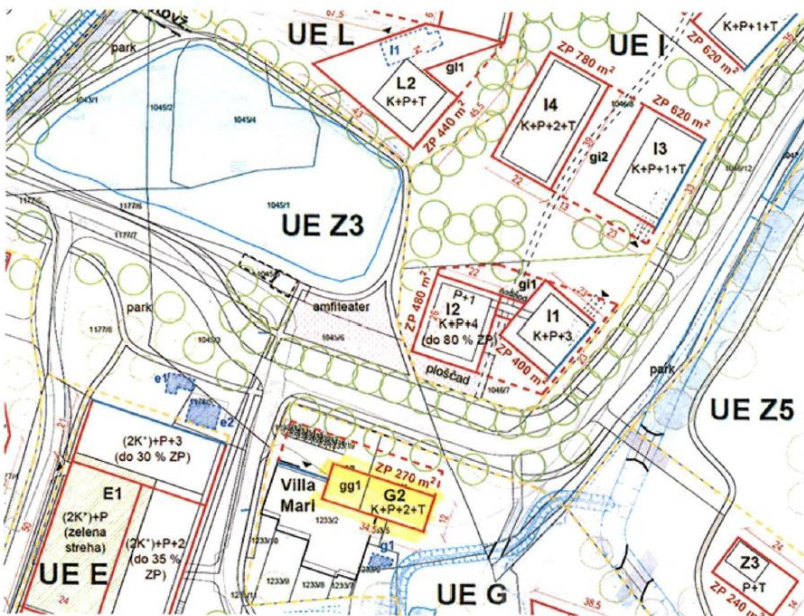
Kot solastnik nepremičnin KO 677, stavba 2103, del stavbe 15 (ID 7185173) in 54 (ID 7185206) v objektu Villa Mari, Pot k mlinu 50, 2000 Maribor, podajam pripombo na javno razgrnitev OPPN, ki poteka od 01.09.2025 do 13.10.2025 na sedežu Mestne četrti Radvanje.

Ne soglašam s predvideno stavbo pod oznako G2 (ggl K+P+2+T), ker je vrisana delno na parcelah v moji solastnini v KO 677, parcele št. 1233/2, 1233/3 in 1233/6, ter na parceli v lasti SHS VILLA MARI d.o.o. Predlagana umestitev objekta posega na tuje zemljišče, zato je v nasprotju z GZ-1 in jo je treba iz kartografskega dela OPPN izločiti.

Zato zahtevam:

- Izločitev/izbris predvidenega objekta G2 z navedenih parcel iz OPPN,
- Uskladitev kartografskega prikaza z uradnimi podatki zemljiškega katastra,
- Dopolnitev obrazložitve, da poseg na navedenih parcelah ni dopusten brez pravice na zemljišču.



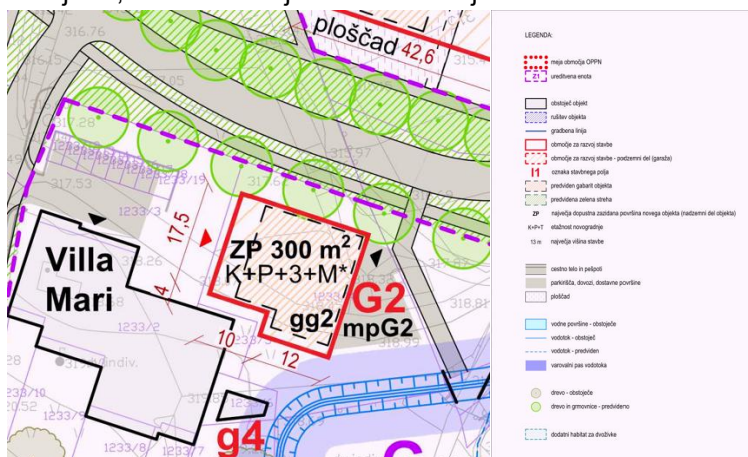


STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 18:

Pripomba se upošteva v grafičnem delu OPPN.

Predvidena novogradnja z oznako G2 se prestavi in umesti izključno na parcelo v lasti SHS VILLA MARI d.o.o.. Zasnova objekta se ustrezno prilagodi tako, da ne posega na parcele št. 1233/2, 1233/3 in 1233/6 k.o. 677, ki so v solastnini pripombodajalca, prav tako pa ne posega v območje obstoječega objekta Villa Mari.

Ob tem se pojasnjuje, da OPPN določa prostorske pogoje in dopustne ureditve v prostoru, ne posega pa v lastniška razmerja na zemljiščih. Izvajanje posameznih posegov je možno le ob izkazanih pravicah graditi na zemljišču, skladno z veljavno zakonodajo.



Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Pripomba številka 19

Predvidena prizidava na severnem delu obstoječe Vile Mari ni možna, saj ima vila na severni strani lože in seveda okna.

Naše zemljišče 1233/4 ko. 677 Zg. Radvanje je v predlogu OPPN postalo prikrajšano za velik del zemljišča na južni strani, saj je tam po novem predvideno poplavno območje.

Kot lastniki zemljišča 1233/4 ko. 677 zg. Radvanje predlagamo naslednje pripombe (prilagamo tudi skico):

- gradbena meja naj poteka 1m v notranjosti zemljišča, do poplavnega območja,
- prizidava Vili Mari ni možna - želeli bi samostojen objekt,
- drevored na severu našega zemljišča se naj pomakne na severno stran predvidene peš poti,
- objekt G1, ki je v OPPN predviden za rušenje, v naravi predstavlja pritlično lopo s klimati za prezračevanje Vile Mari in ga ni možno rušiti,

zaradi precejšnjega zmanjšanja zazidljivega dela parcele predlagamo, da se etažnost objekta ustrezno popravi,

naš predlog je xK+P+4+T ali pa vsaj xK+P+3+2T, saj ocenjujemo, da je iz urbanističnega vidika takšna višinska poravnava ustrezna,

uvoz na našo parcelo mora biti iz javne poti

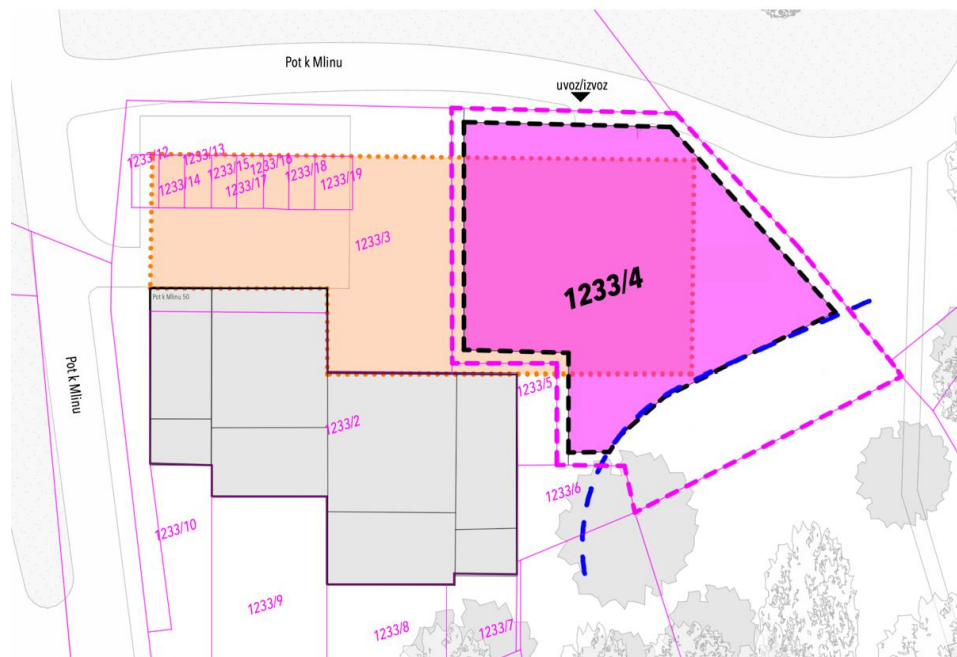
razlaga skice:

oranžno pikčasto je predlog širitve Vile Mari po predlogu OPPN

roza črtkano je naše zemljišče

modro črtkano je meja poplavnega območja

črno črtkano je predlog nove gradbene meje



STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 19:

Pripomba se delno upošteva.

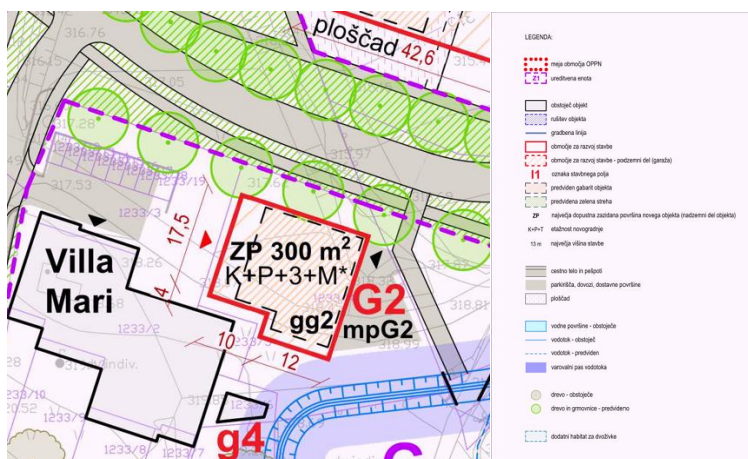
Predvidena novogradnja G2 se umesti na parcelo 1233/4, k.o. 677 Zgornje Radvanje, ki je v lasti družbe SHS Villa Mari d.o.o.

V skladu s podano pripombo se na navedeni parceli predvidi prostostoječ objekt, in ne prizidek k objektu Villa Mari, z naslednjimi urbanističnimi parametri:

- zazidana površina (ZP): do 300 m²,
- etažnost: K + P + 3 + M.

Stavbno polje se prilagodi parceli 1233/4, pri čemer je umestitev objekta dopustna ob upoštevanju predpisanih odmikov od vodotoka, javne ceste ter obstoječega objekta. Pred objektom je treba zagotoviti ustrezne površine za dostop do objekta ter ureditev mirujočega prometa. Uvoz se uredi tako, da ne posega na parcelo obstoječe Ville Mari. Uvoz na parcelo se zagotovi na zahodni strani parcele, iz priključka na novo podpohorsko cesto, preko katerega se vzpostavlja dovoz do obstoječih objektov v enoti urejanja G (G1, G2, G3). Pomožni objekt G1 se ohrani, v kolikor gre za legalno zgrajen objekt.





Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Pripomba številka 20

Po pregledu predloga OPPN sem ugotovila, da se naša parcela št. 677 1061/6 nahaja na robu obravnavanega območja.

Na delu parcele je predviden tako imenovani »zeleni preboj« oziroma zasaditev zelene meje.

Glede na to, da je predmetna parcela po namenski rabi delno opredeljena kot turistična in delno kot stanovanjska, me zanima, ali bo zasaditev izvedla občina ter ali bo v ta namen zemljišče odkupljeno po trenutni tržni vrednosti. Menim, da je neodgovorno in neprofesionalno, da se na zasebno zemljišče, ki je kategorizirano kot več kot zgolj travnik, enostransko zariše zeleni preboj.

Zato prosim, da me pisno obvestite o prejemu te pripombe oziroma predloga.

Prav tako me obvestite, kdaj potemtakem občina predmetno zemljišče namerava odkupiti, saj ne mislimo čakati še nadaljnjih več let. Glede na to, da je zmeraj izgovor kadar želimo druge parcele ločiti od občinskih. Zadevo poznate.

Naj poudarim, da to parcelo že več let usklajujemo z vašo strokovno službo. Že pred leti smo prejeli pisno mnenje, v katerem je bilo jasno opredeljeno, kaj je na zemljišču dopustno in kaj ne. Sedaj pa se zdi, da se namembnost zemljišča prilagaja v korist drugih - saj bi bilo tudi v primeru, če bi bil po prejšnjem OPN na tem območju predviden potek ceste, potrebno zemljišče odkupiti po tržni ceni. Ob pregledu trenutnega predloga ugotavljam, da ponovno prihaja do nekorektne in nesorazmerne umestitve, podobne tisti iz časa prejšnjega župana.

Pričakovali smo, da bo tokrat pristop občine v korist vseh občanov, ne le posameznikov.

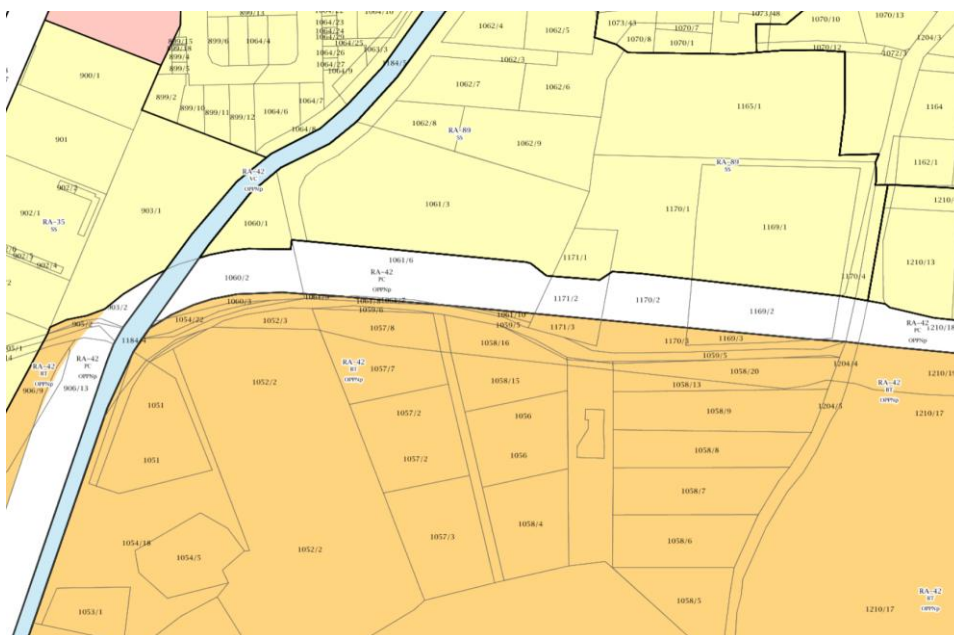
STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 20:

Pripomba se delno upošteva.

V OPPN se na območju predmetne parcele, na podlagi podanih pripomb v času javne razgrnitve, ne predvideva nova prometna povezava in posledično se več ne načrtuje zeleni preboj, temveč se obstoječa prometna površina - v nadrejenem prostorskem aktu – OPN, opredeljena kot PC – površine cest ohranja kot obstoječa in je v grafičnem delu OPPN opredeljena kot peš in kolesarska pot, ki omogoča tudi interventne dostope. Ta pot poteka vzdolž severnega roba območja OPPN in se navezuje na načrtovano peš in kolesarsko pot ob vodotoku, na katerega mejijo ureditvene enote K, L in M.

S tem se zagotavlja skladnost OPPN z nadrejenimi prostorskimi akti, ohranja dopustna namenska raba zemljišč in upoštevajo se funkcionalne prometne potrebe območja.





Izsek iz veljavnega občinskega prostorskega načrta



Prikaz ureditve na podlagi stališč do pripomb

Pripomba številka 21

Pri pregledu osnutka OPPN sem ugotovil, da je območje gradnje objekta recepcije M1 vrisan drugače, kot je predvideno v mojem projektu za glamping. G. Majer pove, da je kot pobudo podal projekt glampinga na njegovi parceli. V grafiki je razviden le objekt M, ostali del parcele je park, zelene površine. Takšna umestitev bistveno spremeni zasnovo in koncept celotnega kompleksa, zato prosim, da se območje gradnje razširi proti potoku. Želel bi, da je sorazmerno z velikostjo naše parcele možno večje območje za gradnjo za primer kasnejše nadgradnje recepcije z gostinskim objektom.

Prav tako prosim, da se v dokumentaciji upošteva, da je pri objektu predvidena tudi klet, čeprav v načrtu, ki sem ga prvotno poslal, to ni bilo jasno razvidno.

Glede objekta M1 še prosim, da se poleg kleti v dopustni zasnovi navede tudi možnost 1. nadstropja, ter posledično tudi zviša višina objekta, saj se OPPN ne spreminja pogosto in bi s tem ohranil možnost kasnejše rekonstrukcije ali nadgradnje.

Prosil bi tudi, da se v OPPN omeni bazen, saj je del glamping ureditve in da se dodajo še dopolnilne dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti)

Pri ostalih glamping nastanitvenimi (enostavnimi) objekti bi želel, da se doda zraven še: nezahtevni ali manj zahtevni objekti.

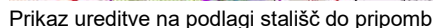
STALIŠČE DO PRIPOMBE ŠTEVILKA 21:

Pripomba se delno upošteva.

Ureditev glampinga se v prostorskem aktu praviloma ne prikazuje z natančnim kartografskim izrisom posameznih elementov, saj posegi, potrebni za njegovo ureditev, predstavljajo predvsem zunanjo ureditev prostora in umeščanje enostavnih oziroma nezahtevnih objektov za začasno bivanje. V to kategorijo sodijo bungalovi, objekti v kampih, hišice na drevesih ali vodi, glamping hišice in podobne strukture. Zaradi njihove narave in prilagodljive razporeditve se njihova natančna umestitev določa v fazi projektiranja krajinske in



Na območju ureditvene enote je dopustno umeščati tudi druge gradbeno inženirske objekte za šport, rekreacijo in prosti čas. (CC-SI 24122) – Glede na velikost se lahko razvršča med enostavne, nezahtevne, manj zahtevne ali zahtevne objekte, od česar so odvisne tudi zahteve glede potrebnih dovoljenj za njegovo izvedbo.



lastnik parcel 1169/1,2,3 Zgornje Radvanje sprašuje ali je treba načrtovati toliko dreves, ker mu odvzame zemljišče.

Pripomba se upošteva.

Ob upoštevanju določil predhodnih in nadrejenih prostorskih aktov se na območju predmetnih parcel ohranja obstoječi cestni profil. Cestni profil se prekategoriizira v pot za pešce in kolesarje oziroma mešan profil (za interventne dostope), ki poteka po celotnem severnem robu območja OPPN in se naveže na načrtovano peš in kolesarsko pot ob vodotoku, na katerega mejijo območja urejanja K, L in M.

