



STROKOVNE PODLAGE ZA OPPN ZA OBMOČJE ST-7

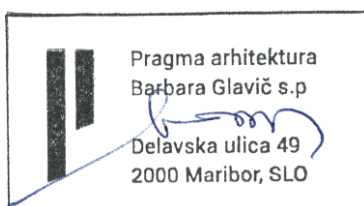
Naziv izvedbenega akta:
OPPN za območje ST-7

Pobudnik in naročnik:
Zasebni naročnik

Pripravljaliec:
Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Načrtovalec:
Pragma arhitektura d.o.o., Delavska ulica 39, 2000 Maribor

Direktor:
Barbara Glavič



Izdelovalec/ka strokovnih podlag:
Barbara Glavič, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1016 PA PPN



Številka naloge:
2 - OPPN - 2026

Datum izdelave:
JUNIJ 2026



PODATKI O IZDELOVALCU:

Projektantsko podjetje:

Pragma arhitektura, Barbara Glavič s.p
Delavska ulica 49
2000 Maribor

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Barbara Glavič, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1016 PA PPN

Podpis:



Številka projekta:

1-2026

Pri izdelavi naloge so sodelovali:

Barbara Glavič, univ. dipl. inž. arh.,
Ajda Detiček, m.i.a.,
Gal Lesnik, abs. a



KARTOGRAFSKI DEL

ANALITIČNI DEL

A1. Prikaz morfologije širšega območja	M 1 : 2500
A2. Prikaz višin širšega območja	M 1 : 2500
A3. Prikaz zelenih površin širšega območja	M 1 : 2500
A4. Prikaz prometnih navezav širšega območja	M 1 : 2500
A5. Prikaz lastništva območja obdelave	M 1 : 2500
A6. Prikaz osončenja območja obdelave 21. marec	
A7. Prikaz osončenja območja obdelave 21. junij	
A8. Prikaz osončenja območja obdelave 22. september	
A9. Prikaz osončenja območja obdelave 21. december	

PRIKAZ VARIANTNIH REŠITEV

A10. Ureditvena situacija Variantna rešitev A (izbrana)	M 1 : 1000
A11. Ureditvena situacija Variantna rešitev B	M 1 : 1000
A12. Ureditvena situacija Variantna rešitev C	M 1 : 1000

PODROBNEJŠI PRIKAZ VARIANTNE REŠITVE A (izbrana)

A13. Skupni prikaz analiz variantne rešitve A	
A14. Prikaz območja obdelave na geodetskem posnetku	M 1 : 1000
A15. Prikaz območja obdelave na OPN	M 1 : 1000
A16. Prikaz območja obdelave na DOF	M 1 : 1000
A17. Programska zasnova	M 1 : 1000
A18. Prikaz objektov v okolici	M 1 : 1000
A19. Prikaz lastniške strukture	M 1 : 1000
A20. Prikaz zelenih površin	M 1 : 1000
A21. Ureditvena in prometna situacija	M 1 : 1000
A18. Komunalna situacija obstoječe	M 1 : 1000
A19. Komunalna situacija predvidena	M 1 : 1000
A20. Prerezi	M 1 : 1000
A21. Prostorski prikaz	

ŠTUDIJA OSONČENOSTI VARIANTNE REŠITVE A (izbrana)

A22. Analiza osončenosti na 21. marec	
A23. Analiza osončenosti na 21. junij	
A24. Analiza osončenosti na 22. september	
A25. Analiza osončenosti na 21. december	

UVOD

Investitor želi pristopiti k izdelavi »Odloka o OPPN za območje ST-7« v Mestni občini Maribor.

Območje obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 993/25, 993/26, 993/7, 993/22, 993/23, 993/24, 360/9, 360/10, 293/1, 293/8, 299/24, 299/21, 299/19, 299/17, 299/16, 299/14, 299/12, 299/22, 299/25, 299/26, 299/24, 299/23, 299/1, 293/5, vse k.o. 661 Limbuš.

Območje obdelave, ki je prikazano v strokovnih podlagah obsega EUP ST-7 z namensko rabo IP, območje trenutno ureja »Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor«, ki za območje predvideva izdelavo OPPN.

Območje je zasnovano kot maksimalno fleksibilno v smislu umeščanja grajene strukture.

Izdelane so tri variantne rešitve:

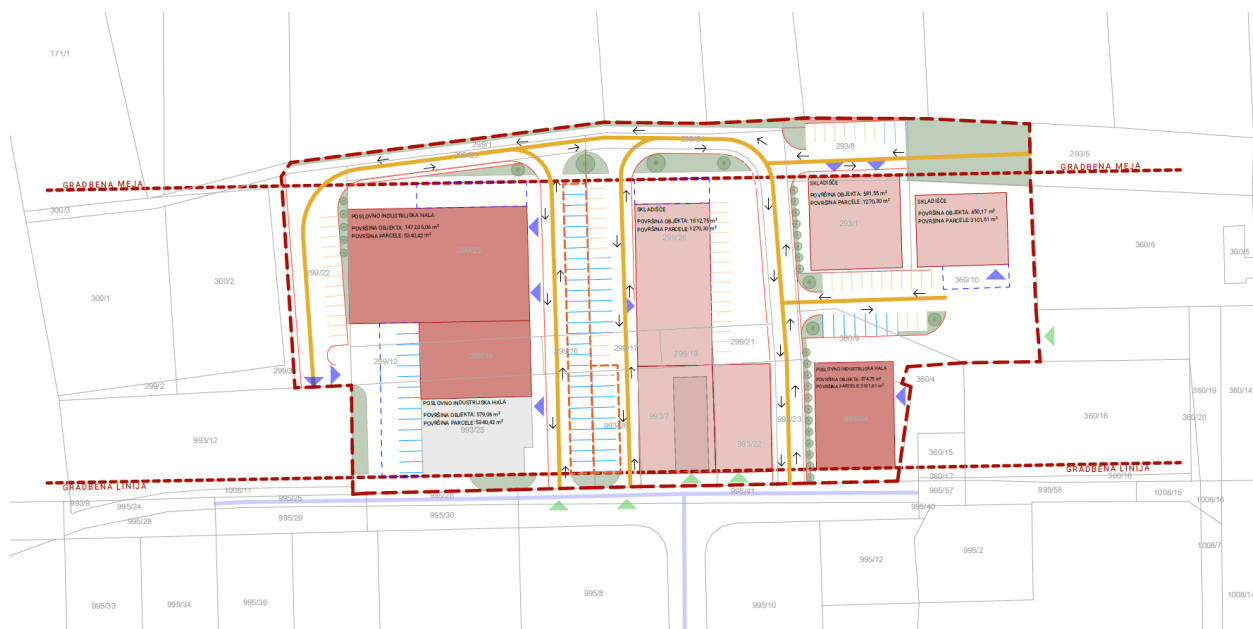
Varianta A (izbrana):

Območje se napaja iz J strani s tremi uvozi na območje obdelave. Glavne povezovalne ceste so vzporedne in usmerjene iz J proti S, kjer se na S povežejo na skupno povezovalno cesto. Na južnem robu območja je ena obstoječa poslovno industrijska hala, ena predvidena in eno predvideno skladišče. V severnem delu območja so predvidene tri skladišča in pa ena poslovno industrijska hala. Območje pozidave je na severnem robu obrobljeno z zelenim pasom in je trenutno neizkoriščeno. Tako na južnem kot severnem robu je predvidena gradbena linija katera novo pozidavo odmika v notranjost območja in drži linijo obstoječe ceste in pozidave na južnem robu.



Varianta B

Območje se napaja iz J strani s tremi uvozi na območje obdelave. Glavne povezovalne ceste so vzporedne in usmerjene iz J proti S, kjer se na S povežejo na skupno povezovalno cesto. Na južnem robu območja je ena obstoječa poslovno industrijska hala katera se poveže z novo predvideno poslovno industrijsko halo v smeri S-J, ena predvidena poslovno industrijska hala in eno skladišče katero se poveže s severnim skladiščem v sredini območja obdelave. V severnem delu območja sta predvidena dva skladišča. Območje pozidave je na severnem robu obrobjeno z zelenim pasom in je trenutno neizkoriščeno. Tako na južnem kot severnem robu je predvidena gradbena linija katera novo pozidavo odmika v notranjost območja in drži linijo obstoječe ceste in pozidave na južnem robu. V sredini območja obdelave se ob centralen skladišču predvidi žep za parkiranje.



Varianta C

Območje se napaja iz J strani s tremi uvozi na območje obdelave. Glavne povezovalne ceste so vzporedne in usmerjene iz J proti S, kjer se na S povežejo na skupno povezovalno cesto. Na južnem robu območja je ena obstoječa poslovno industrijska hala in dve predvideni. V severnem delu območja so predvidena tri skladišča in pa ena poslovno industrijska hala. Območje pozidave je na severnem robu obrobljeno z zelenim pasom in je trenutno neizkoriščeno. Tako na južnem kot severnem robu je predvidena gradbena linija katera novo pozidavo odmika v notranjost območja in drži linijo obstoječe ceste in pozidave na južnem robu.



Vse variante:

Na cestno omrežje se objekti navezujejo preko novih cest v smeri S-J, ki se južno navežejo na Limbuško cesto, do objektov vodijo pravokotne slepe in povezovalne dostopne ceste. Ob severnem robu predvidenega območja pozidave je po OPPN predvidena nova povezovalna cesta, ki povezuje obe S-J cesti.



UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA IZ ZUREP-3 IN PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

Opis skladnosti pri načrtovanju OPPN s pravili urejanja prostora ZUREP-3

Skladno z 21. členom ZUreP-3 se racionalna raba prostora prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prednost prenova pred novo gradnjo in organizirana gradnja pred razpršeno.

Zagotovljena je kakovostna organizirana gradnja in racionalna raba prostora na območju, ki je namenjeno industrijski dejavnosti, zagotavlja se ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter medsebojna povezanost poselitve in GJI. GJI je v bližini območja. Na območju se zaradi predvidene gradnje dogradi, preuredi in prilagodi.

Skladno z 22. členom ZUreP-3 je pri prostorskem načrtovanju naselja potrebno varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvariti novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.

Ureja se območje, kjer je z OPN je predvidena vzpostavitev industrijske cone. Pri oblikovanju območja je upoštevana celovitost zasnove in čitljivost meja posegov v prostor. Grajene odprte in zelene površine so načrtovane tako, da ne vplivajo na izoblikovanje silhuet in v prostoru niso dominantne.

Skladno s 33. členom se na območju, ki je že sedaj gospodarska cona z novim predlogom OPPN le ta razširi na območju predvidenem za to dejavnost. Območje je tako lokalno, kot regionalno pomembno za razvoj mesta Maribor.

Skladno s 34. členom se GJI načrtuje in prilagaja čim bolj racionalno, pri čemer imata prednost rekonstrukcija in razširitev obstoječe GJI. Nova GJI za načrtovano ureditev se umesti tako, da zadosti pogojem delovanja brez odvečnih in nesorazmernih posegov. Predvidena GJI vzpostavlja pogoje za delovanje industrijske cone.

Skladno s 37. členom se na območju obdelave predvideva ustrezna namembnost prostora. Dejavnosti se bodo prepletale in dopolnjevale z že obstoječimi dejavnostmi tega območja.



Opis skladnosti pri načrtovanju OPPN s pravili PRS (Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur. l. RS, št. 122/04, 33/07-ZPNačrt, 61/17-ZUreP2 in 199/21 – ZureP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS)

Skladno s 33. členom PRS bodo zagotovljene površine za industrijo in proizvodno dejavnost. V predvidenem območju bodo umeščeni samo objekti za industrijo, poslovni objekt in skladišča vsa ustrezna za območje obdelave. Skladno z izvirnim območjem na katerem je že sedaj gospodarska cona, bo to novo območje zgolj širitev obstoječe gospodarske cone, katera je tako lokalnega kot regionalnega pomena.

Skladno s 87. členom PRS bodo določena enotna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji. Določena je tipologija zazidave, vpeljane so regulacijske črte – določena je gradbena linija in gradbena meja, določena je največja dopustna višina objektov, določena je stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo. Skladno z 88. členom PRS bo tipologija zazidave določena z naravo načrtovane prostorske ureditve, upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture v bližini. Predpisano bo oblikovanje fasad, opredeljene bodo prepovedi v prostoru in na objektih.

Skladno z 92. členom PRS bo velikost objektov določena tako, da ohranja kakovost prostora. Opredeljena bo s tlorisnim in višinskim gabaritom. Oblikovanje objektov bo podrobneje določeno tudi z materiali in barvami.

Skladno z 94. členom PRS bo lega objektov določena glede na terenske razmere, upoštevani bodo predpisani odmiki od meja sosednjih zemljišč, objektov in prometnega omrežja. Odmiki zagotavljajo ustrezne svetlobno-tehnične, požarno-varstvene in druge pogoje. Na zemljišču bo dovolj prostora za priključitev objektov na komunalno infrastrukturo.

Skladno z usmeritvami za načrtovanje stanovanjskih dejavnosti so na obravnavanem območju zagotovljeni pogoji za vzpostavitev sodobno opremljene gospodarske cone. Območje je dobro povezano s prometnim omrežjem. Obstoječa infrastruktura na območju je ustrezna.

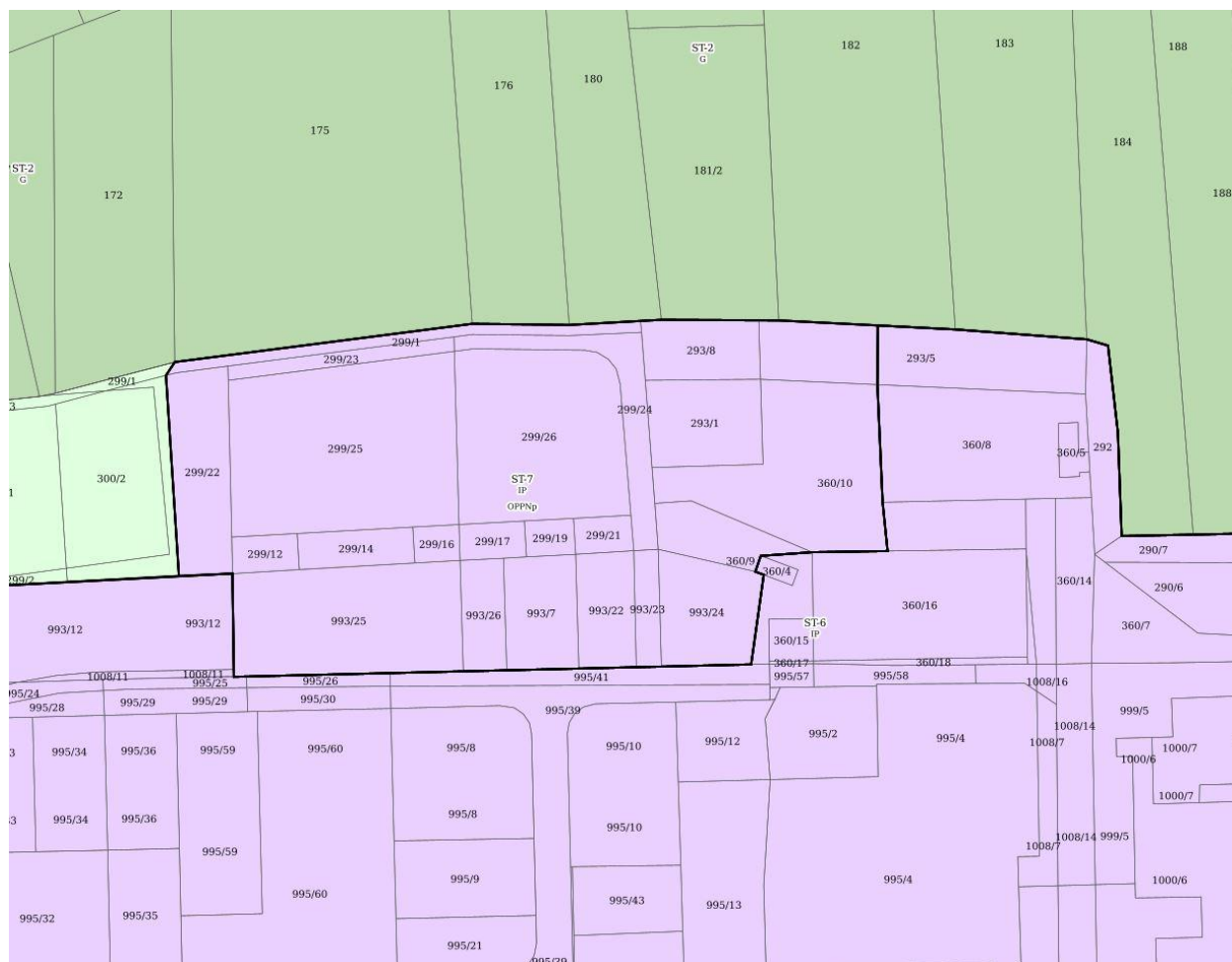
IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA PROSTORSKEGA AKTA

Prostorski plan

Namenska raba območja

Območje, na katerem je predviden OPPN je označeno kot prostorska enota ST-7, katere podrobnejša namenska raba je IP – površine za industrijo.

Način urejanja EUP: OPPNp - Predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta



Usmeritve OPPN:

URBANISTIČNI POGOJI: Območje se mora prometno navezati na cestno mrežo EUP ST-6. Proti krajinskemu parku se mora ohraniti lesna zarast. Pri pripravi OPPN je treba upoštevati določila tega odloka, kot veljajo za zeleni obroč. **OKOLJEVARSVENI POGOJI:** Na območju ni dopustna gradnja rezervoarjev, silosov in skladišč nevarnih snovi. Prav tako ni dopustna gradnja objektov kemične industrije in drugih kompleksnih industrijskih objektov ter objektov za zbiranje ali obdelavo nevarnih odpadkov, pri čemer so naprave, ki lahko povzročijo onesnaženje večjega obsega in obratov oziroma predstavljajo vir tveganja za okolje zaradi večjih nesreč z nevarnimi kemikalijami, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja izjemoma

dopustne, če je k projektnim rešitvam iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja v postopku pridobitve vodnega soglasja izvedena analiza tveganja.

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV STROKOVNIH PODLAG

Območje načrtovanja

Območje se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (MUV št. 4/2025). Območje obsega parcele št. 993/25, 993/26, 993/7, 993/22, 993/23, 993/24, 360/9, 360/10, 293/1, 293/8, 299/24, 299/21, 299/19, 299/17, 299/16, 299/14, 299/12, 299/22, 299/25, 299/26, 299/24, 299/23, 299/1, 293/5, vse k.o. 661 Limbuš.



Razlogi za izdelavo izvedbenega akta

Podlaga za pripravo OPPN je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21-ZUreP-3) in vsi relevantni zakoni, in podzakonski predpisi.

Razlog za izdelavo OPPN je investicijska namera, sprememba lastništev predmetnih parcel in individualnih želja.

Identifikacija in analiza problemov na podlagi dosedanjega razvoja ter ugotovitve novih razvojnih potreb, teženj in različnih pobud na obravnavanem območju

S strokovnimi podlagami se določi ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor in pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve.

Analiza in prikaz značilnosti grajene strukture

Obstoječo grajeno strukturo smo inventarizirali na osnovi terenskega ogleda območja, topografskih kart, digitalne orto-foto karte, obstoječe kartografske dokumentacije.

VARIANTA A



Ureditveno območje

Velikost prikazanega območja OPPN ca 1,7ha za območje ST-7.



Opis usmeritev urbanističnega urejanja

Lokalne (podrobnejše) smernice urbanističnega urejanja

Območje je v naravi ob severnem robu prazno, nezazidano stavbno zemljišče, ki po OPPN predstavlja območje za širitev pozidave industrijske cone proti severu. Okoliška pozidava je pretežno industrijska. Na južnem robu v začetku previdene povezovalne ceste S-J sta v okviru območja obdelave dva obstoječa industrijska objekta. Skladno s smernicami, ki govorijo o širjenju pozidave se v prvi fazi zapolnjujejo nezazidana stavbna zemljišča. Zemljišče je večinoma ravno in primerno za zazidavo. Dostopnost zemljišča je primarno urejena preko Limbuške ceste, ki se južno navezuje na širšo prometno infrastrukturo višjega ranga in omogoča dobro prometno dostopnost. Območje bodo napajale prečne interne ulice v smeri J-S, katere so na S robu medsebojno povezane z interno cesto v smeri V-Z.

Zemljišče je delno komunalno in energetska opremljeno. Vsa komunalna in energetska infrastruktura se nahaja v neposredni bližini na južnem robu zemljišča, kjer že stojita dva obstoječa objekta.

Podrobnejše smernice obravnavanega območja usmerjajo izdelavo podrobnejših prostorsko izvedbenih dokumentov z upoštevanjem planskih dokumentov.

Območje obdelave se organizira z upoštevanjem naslednjih pogojev:

- upoštevanje danosti za kontinuirano vzpostavljanje omrežja javne gospodarske infrastrukture, ki izhaja iz obstoječe oz. izgrajene javne gospodarske infrastrukture,
- upoštevanje in vklapljanje obstoječih prostorskih danosti (naravnega in grajenega prostora),
- upoštevanje pretežne namenske rabe površin in upoštevanje morfologije obstoječe pozidave.

Podrobnejše urbanistične usmeritve za namensko rabo površin

Območje OPPN ST-7 je po namenski rabi uvrščeno v območje z oznako IP površine za industrijo. Umestitev dejavnosti v prostor sledi obstoječi okoliški namenski rabi.

V neposredni okolici območja se nahajajo industrijski objekti ali poslovni objekti. Območje gradnje, ki se umešča v prostor je višinsko prilagojeno namenski rabi in je predvideno do maksimalnega vertikalnega gabarita 20,00m za poslovno industrijske stavbe.

Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri:

Urbanistični parametri, ki izhajajo iz OPN:

I – OBMOČJA PROIZVODNIJ DEJAVNOSTI						
Vrsta stavbe	Etažnost (največ)	Višina (največ)	FZ (največ)	FI (največ)	FZP (najmanj)	FOBP (najmanj)
Vse stavbe	/	IP in IG 20,00 m, IK 14,00 m	0,70	/	0,10	X



Podrobnejše urbanistične in oblikovne usmeritve za grajeno strukturo

Organizacijo območja zazidave na območju zemljiških parcel določajo: gradbena meja, gradbena linija, območje pozidave s predpisanim faktorjem zazidanosti (FZ), odmiki od sosednjih zemljišč, maksimalna dovoljena višina grajenih objektov.

Lega stavb je določena z območjem zazidave, dimenzijo in umestitvijo objektov v prostor ter zmogljivostjo objektov – tlorisni in višinski gabarit so opredeljeni z območjem zazidave, v katerega se objekti umeščajo skladno s FZ in maksimalno predpisano višino objektov.

Dopustna izraba prostora na posameznem podobmočju je $FZ = \max. 0,70$ v območju IP.

Če ni s posebnimi določili ali grafični prikazom v kartografskem delu akta prikazano drugače, mora biti stavba odmaknjena od parcelne meje 4,0 m. V kolikor so stavbe postavljene bližje, je potrebno soglasje lastnika sosednjega zemljišča (mejaša).

Na enem območju zazidave je lahko v območju pozidave umeščenih več stavb, ki se lahko med seboj stikajo. Kadar se stavbe med seboj stikajo, se stik oblikuje kot požarna stena.

Vse stavbe so lahko v celoti ali delno podkletene (do 1K). Podzemni deli stavbe ne smejo segati izven območja pozidave.

Maksimalni dopustni višinski gabarit stavb (vrh venca ravne strehe, sleme strehe v naklonu, nad koto raščenega terena, je 20,00m za vse stavbe na območju IP. Višina je lahko tudi nižja. Dopustno je različno oblikovanje objektov.

Fasada objekta je lahko kontaktna, toplotno izolacijska z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena, lahko tudi delno izvedena kot lesena ali obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami. Fasada objekta je lahko tudi alu-sendvič konstrukcija. Fasade naj bodo enobarvne z najmanj 80 % površine v enotnem barvnem odtenku. Označevalne table in oznake morebitnih blagovnih znamk spremljevalnih dejavnosti naj se organizirajo izključno na glavni fasadi. Intenzivne, nasičene barve, poslikave, grafični ornamenti in kontrasti niso dopustni.

Na lastni parceli je znotraj območja, ki je predvideno za gradnjo predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest in manipulativna površina. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v kletni ali pritlični etaži objekta.

Podrobnejše usmeritve za oblikovanj zelenih površin

Zelenice se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste. Za območje je predviden FZP (delež zelenih površin) min 0,1 za vse stavbe.

Zeleni pas, mestoma prekinjen s parkirnimi mesti in uvozi, je predviden na S robu pozidave, ob novi povezovalni cesti, zasadi se z nealergeno drevnino minimalne višine 3 m. Preostale zazelenitve se izvedejo v okviru individualnih parcel.

Ograje okoli parcel so lahko kovinske, žičnate v temni barvi, obsajene z zelenjem. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje. Višina ograj ne sme biti višja od 2,00 m.

Gradnja podpornih zidov je dopustna. Zidovi morajo biti izvedeni v naravnih materialih ali betonski ozelenjeni.



Faznost izgradnje

V prvi fazi se zgradi nove ceste (ali vsaj del cest) v smeri S-J, s priključkom na Limbuško cesto na J strani območja, s komunalnimi priključki, ki bodo ustrezno dimenzionirani za napajanje celotnega območja. Do izgradnje nove ločne ceste se na koncu nove ceste (ali dela) zagotovi začasno obračališče.

Opis skladnosti pri načrtovanju OPPN z OPN

Strateški del OPN

8. člen

(cilji prostorskega razvoja)

(1) Temeljni cilji prostorskega razvoja MOM so trajnostni razvoj, doseganje usklajenih in uravnoteženih prostorskih razmerij in trajno kakovostnih okoljskih, bivalnih ter delovnih razmer, vključno z vzpostavljanjem praks za kakovostno in celovito načrtovanje prostorskega razvoja ter za sodelovanje zainteresirane javnosti. (2) Doseganje temeljnih ciljev prostorskega razvoja MOM izhaja iz izpolnjevanja posameznih ciljev, ki se nanašajo na območje celotne MOM in so sledeči:

- krepitev vloge in konkurenčnosti na različnih področjih ter hkrati povezovanje tako regionalnem, državnem kot v meddržavnem merilu;
- vzpostavljanje pogojev za povečanje privlačnosti občinskega prostora, za izboljšanje gospodarskega, socialnega in prostorskega razvoja, za bivanje in delo v zdravem okolju ter za večjo neodvisnost in samooskrbo;

...

Skladno z OPN, ki predvideva trajnostni prostorski razvoj, doseganje uravnoteženih prostorskih razmerij in trajno kakovostnih okoljskih, bivalnih ter delovnih razmer, vključno z vzpostavljanjem praks za kakovostno in celovito načrtovanje prostorskega razvoja ter za sodelovanje zainteresirane javnosti, je smiselno območje, ki je namenjeno industrijskemu razvoju razvijati v čim večji meri ob predpostavki, da se je pojavila investicijska namera. Skladno s temeljnimi cilji prostorskega razvoja MOM se s tem povečuje privlačnost občinskega prostora in izboljšuje razvoj gospodarskega prostora za delo v zdravem okolju ter za večjo neodvisnost in samooskrbo.

36. člen

(mesto Maribor)

(1) Koncept razvoja mesta Maribor sledi kontinuiteti razvoja in konceptu razvoja mesta iz Urbanistične zasnove mesta Maribor kot štiridelnega mesta, katerega deli so po namembnosti polifunkcionalni in medsebojno povezani. V njih se zagotavlja enakomerni razvoj in optimalnejša

dostopnost do mestotvornih dejavnosti, vzpostavlja lastna, razpoznavna prostorska identiteta, umeščajo dejavnosti, ki omogočajo zadovoljevanje osnovnih človekovih potreb ter minimalni urbani standard. Na osnovi vzpostavljenih prostorskih razmer se razvojno opredelijo:

- območja zaščite, vzdrževanja in urejanja obstoječe mestne strukture;
- območja notranjega razvoja.

...

(3) Območja notranjega razvoja:

- Območja zgoščevanja in zapolnjevanja mestnih površin

Izgrajeno območje mesta Maribor se zgoščuje in zapolnjuje, kar predstavlja prioriteto usmeritev prostorskega razvoja mesta. Na tem območju se izgrajeno območje konsolidira s prenovo in definiranjem urbane matrice ter ohranjanjem identitetnih elementov ter dodajanjem novih. Na območju se zvišuje bivanjski standard ter zagotavlja prostor za primerne spremljajoče dejavnosti. Največ tovrstnih zemljišč je na desnem bregu reke Drave, kar predstavlja tudi priložnost za ustvarjanje nove identitete tega dela mesta ter povečevanje stopnje urbanosti in izkoriščenosti.

Izgrajeno območje mesta Maribor se zgoščuje in zapolnjuje glede na potrebe prebivalcev. Območje obdelave se nahaja na desnem bregu reke Drave kateri skladno s strategijo razvoja predstavlja priložnost za ustvarjanje nove identitete tega dela mesta ter povečuje stopnjo urbanosti in izkoriščenosti prostora mesta Maribor.



39. člen
(mesto Maribor)

(1) Z urbanističnim načrtovanjem se zagotavlja kakovostno življenjsko okolje in nadgrajuje urejenost ter prepoznavnost mesta Maribor. Pri arhitekturnem oblikovanju se upošteva namembnost objekta, vzpostavljene prostorske razmere in celostna vizija oblikovanja in razvoja obravnavanega prostora. Na območjih z varstvenimi režimi se pri oblikovanju upoštevajo pogoji pristojnih NUP.

...

(4) Usmeritve za urbanistično načrtovanje in arhitekturno oblikovanje:

...

- Gabarit mesta izven središčnih območij je umirjen. Gabariti novih območij večstanovanjske gradnje so srednje visoki, praviloma do P+5 in še mansardno ali terasno etažo. Umirjen mestni gabarit dopolnjuje razmestitev dominant oziroma višinskih poudarkov, ki označujejo posamezni predel mesta. Območja z dopustnimi višjimi gabariti določajo podrobni izvedbeni pogoji ali izhodišča za pripravo prostorskih izvedbenih aktov.

- Varujejo se značilni že vzpostavljeni pogledi na grajene in naravne dominante v prostoru. Varovanje se zagotavlja s premišljenim umeščanjem stavb v prostor in njihovim arhitekturnim oblikovanjem.

- Z urbanističnim načrtovanjem in arhitekturnim oblikovanjem se ustvari usklajeno in kvalitetno oblikovano okolje. Vsi posegi se načrtujejo tako, da bo razvidna kontinuiteta gradbenega in prostorskega razvoja, upoštevana prostorska zasnova in morfološka členitev območja ter regionalne značilnosti arhitekture objektov.

...

Območje obdelave bo zagotavljalo kakovostno delovno in življenjsko okolje in nadgrajevalo urejenost ter prepoznavnost mesta Maribor. Skladno z OPN je predviden umirjen gabarit etažnosti (K)+P+1. Varujejo se že vzpostavljeni pogledi na grajene in naravne dominante v prostoru. Ob urbanističnem načrtovanju in arhitekturnem oblikovanju se ustvari usklajeno in kvalitetno oblikovano okolje, iz katere je razvidna kontinuiteta gradbenega in prostorskega razvoja, ter upoštevana prostorska in morfološka členitev območja in regionalna značilnost arhitekture.

Izvedbeni del OPN

EUP ST-7

63. člen

(namenska raba prostora)

(1) Območje MOM se glede na osnovno namensko rabo prostora deli na:

- I. Območja stavbnih zemljišč,
- II. Območja kmetijskih zemljišč,
- III. Območja gozdnih zemljišč,
- IV. Območja voda,
- V. Območja drugih zemljišč.

(2) Območja osnovne namenske rabe prostora (ONRP) se delijo na območja podrobnejše namenske rabe prostora (PNRP). Nekatera območja podrobnejše namenske rabe se še dodatno členijo na podrobno podrobnejšo namensko rabo prostora (PPNRP), kot je prikazano v spodnji tabeli:

I - OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI	
IP – površine za industrijo	Območja namenjena industriji, ki potrebuje kompleksne objekte in druge industrijske objekte, ter tehnološkim parkom.

...

Območje ST-7 je opredeljeno kot IP – površine za industrijo. Na območju je predvidena umestitev poslovno/industrijskih stavb in skladišč v okviru dovoljenih.



66. člen
(območja stavbnih zemljišč)

(1) Na območjih stavbnih zemljišč so, ob upoštevanju vseh ostalih določil tega odloka, dopustne še naslednje gradnje in posegi:

- novogradnje,
- rekonstrukcije obstoječih objektov,
- spremembe namembnosti obstoječih objektov v skladu s PNRP,
- nadomestne gradnje.

...

Skladno z določili 66. člena so območju stavbnih zemljišč dopustne novogradnje in rekonstrukcije obstoječih objektov. Na območju so predvidene novogradnje in rekonstrukcije obstoječih objektov.

78. člen
(dopustne dejavnosti in dopustni osnovni objekti po območjih NRP)

...

(2) V skladu z drugimi PIP, določenimi v tem odloku, so na posameznih območjih namenske rabe dopustne naslednje dejavnosti in osnovni objekti ali deli osnovnih objektov:

9	IP – površine za industrijo
DOPU- STNE DE- JAVNOSTI	- proizvodne dejavnosti, - poslovne dejavnosti, - Spremljajoče dejavnosti: - trgovina, - gostinstvo, - storitvene dejavnosti, - znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, - izobraževanje.
DOPUSTNI OBJEKTI	12510 Industrijske stavbe 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe 23010 Objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin 23021 Elektrarne in drugi energetski objekti 23022 Hranilniki električne energije 23030 Objekti kemične industrije 23040 Objekti industrije, ki niso razvrščeni drugje 24203 Objekti za ravnanje z odpadki 12203 Druge poslovne stavbe 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine: samo samostojne nepokrite utrjene skladiščne površine Objekti za potrebe spremljajočih dejavnosti: 12112 Gostilne, restavracije in točilnice 12301 Trgovske stavbe (do 500,00 m² BTP objekta ali dela objekta), 12303 Oskrbne postaje 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: samo avtomehanične delavnice 12420 Garažne stavbe 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo za potrebe zaposlenih na območju 12740 Druge stavbe, ki niso razvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom 21122 Parkirišča izven vozišča 21301 Letališke steze in ploščadi: samo heliport
DRUGI POGOJI	- Objekte za potrebe spremljajočih dejavnosti je na območje dopustno umeščati le, če dopolnjujejo osnovno namembnost območja.

...

Na območju ST-7 so predvidene proizvodne in poslovne dejavnosti. Skladno z usmeritvami za OPPN so predvidene so poslovno industrijske stavbe ter skladišča. Spremljajoče dejavnosti so dopustne v okviru dovoljenih.



82. člen
(gradbene parcele)

(1) Vsak osnovni objekt s pripadajočimi pomožnimi objekti mora imeti svojo gradbeno parcelo, oblikovano v skladu z določili tega odloka. Na območjih s PNRP CDiz, CDd, IG, IP in IK lahko ima osnovni objekt s pripadajočimi zahtevnimi, manj zahtevnimi, nezahtevnimi in enostavnimi objekti ter pripadajočimi pomožnimi objekti enotno gradbeno parcelo. Enotno gradbeno parcelo lahko imajo tudi kmetijska gospodarstva.

(2) Gradbene parcele, ki se določijo v projektni ali drugi dokumentaciji, morajo po velikosti omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami (parkiranje, ločeno zbiranje komunalnih odpadkov, otroška igrišča in podobno) in morajo biti čim bolj pravilne oblike.

(3) Pri določanju oblike in velikosti gradbenih parcel je treba upoštevati:

- vrsto objekta in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FI, FOBP oziroma FZP, odmike od sosednjih gradbenih ali zemljiških parcel in podobno),

- namen, velikost, tlorisno zasnovo in zmogljivost načrtovanih objektov,

- možnost priključitve na objekte GJI in druge lokacijske

- pogoje (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet)

- omejitve rabe prostora,

- druge pogoje določene z veljavnimi predpisi za gradnjo in posege v prostor.

(4) Pri določitvi velikosti in oblike gradbene parcele je treba zagotoviti:

- spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (pripadajoči pomožni objekti, parkirni prostori, manipulativne in zelene površine, število zahtevanih dreves in podobno),

- predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob stavbah,

- potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele v skladu s predpisi, ki določajo požarnovarnostne odmike med stavbami

...

Na območju se predvidi parcelacija, ki je primerna za umestitev predvidene dejavnosti in spoštuje potek GJI ter vse potrebne sanitarno tehnične zahteve. Velikosti gradbenih parcel so skladne z določili in omogočajo normalno uporabo in vzdrževanje objektov z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami.

84. člen
(odmiki objektov)

(1) Odmik se meri kot najkrajša razdalja med najbolj izpostavljenim delom stavbe in mejo sosednje gradbene ali zemljiške parcele (na primer balkon, napušč, konzolna konstrukcija).

(2) Če ni z gradbeno mejo ali gradbeno linijo določeno drugače, morajo biti odmiki od sosednjih gradbenih ali zemljiških parcel:

- najmanj 4,00 m za stavbe z višino do vključno 11,00 m;

...

- najmanj 1,50 m za pomožne objekte;

...

(4) Ne glede na določilo drugega odstavka tega člena, je ograje dopustno postaviti največ do meje parcele, na kateri se gradijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. V kolikor je ograja izvedena kot zasaditev ali živa meja, mora biti ta od meje sosednje gradbene ali zemljiške parcele oddaljena najmanj 0,50 m.

Na območju so odmiki stavb in pomožnih objektov skladni z zahtevami 84. člena. Ograje objektov bodo izvedene skladno z določili tega člena.

91. člen
(velikost stavb in stopnja izkoriščenosti gradbenih parcel)

(1) Pogoji glede velikosti stavb ter stopnje izkoriščenosti gradbene parcele na posameznem območju PNRP so opredeljeni v tabeli v nadaljevanju. Kjer vrsta stavbe ni posebej navedena, veljajo pogoji za ustrezno skupino vrst stavb na posamezni PNRP.

I – OBMOČJA PROIZVODNIJ DEJAVNOSTI						
Vrsta stavbe	Etažnost (največ)	Višina (največ)	FZ (največ)	FI (največ)	FZP (najmanj)	FOBP (najmanj)
Vse stavbe	/	IP in IG 20,00 m, IK 14,00 m	0,70	/	0,10	X

Velikost objektov in izkoriščenost gradbene parcele na območju obdelave ustrezajo kriterijem predpisani vrsti stavb in navedenim pojmom za njihovo oblikovanje in umeščanje.

94. člen
(vrste dopustnih pomožnih objektov na posamezni PNRP)

...

9	IP – površine za industrijo
Pripadajoči pomožni objekti: garaža (le kot skupna stavba za potrebe osnovnega objekta), kolesarnica (le kot skupna stavba za potrebe osnovnega objekta), nadstrešnica (le kot skupna stavba za potrebe osnovnega objekta), vratarnica (le kot skupna stavba za potrebe osnovnega objekta), stavba za lastne potrebe (le pisarna, poslovni prostor, samostojna prodajalna, butik, prodajna galerija), gostinski vrt, ograja, podporni zid. Samostojni pomožni objekti: ogreja, podporni ali oporni zid.	

Na območju so dopustni pomožni objekti le kot skupne stavbe za potrebe osnovnega objekta: garaže, kolesarnice, nadstrešnice, vratarnice..., v skladu z določili 94. člena in do dosega mejnih urbanističnih kazalcev (FZ in FZP) za posamezno vrsto stavbe.

95. člen
(ograje)

...

(2) Varovalna ograja:

- Varovalne ograje je dopustno postavljati na območjih s PNRP I, P in CDiz, izven teh območij pa za ograjevanje objektov predšolske vzgoje, ograjevanje športnih igrišč in povsod tam, kjer potreba po varovalnih ograjah izhaja iz področnih predpisov.

- Dopustna višina varovalne ograje je do 2,20 m, razen, če je s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno drugače.

...

Ograje niso predvidene. Dopustne so pa varovalne ograje do višine 2,2m v primeru potrebe le teh.



100. člen
(zasaditev dreves)

(1) Na vsaki gradbeni parceli je treba na raščenem terenu proporcionalno zasaditi vsaj 20 dreves/ha, razen na območjih s PNRP BT, BD in BC, kjer je treba zasaditi vsaj 30 dreves/ha in na območjih s PNRP IP, IG, IK, CD in ZS, kjer je treba zasaditi vsaj 30 dreves/ha. Potrebno število dreves se pri izračunu vedno zaokroži navzgor. V primeru, da je gradbena parcela manjša od 500,00 m², je treba zasaditi vsaj eno drevo.

...

(4) Predpisano zasaditev površin z drevesi je treba izvajati z visokodebelnimi drevesnimi sadikami z obsegom vsaj 16-18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal ob saditvi in višino debla več kot 2,20 m ali glede na dodatne usmeritve za posamezno lokacijo.

...

(6) Pri vseh zasaditvah mora biti izbor drevesnih in grmovnih vrst premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst.

Predvidena je zasaditev dreves, razporejenih linijsko ob novi ločni cesti, v okviru zelenega pasu na svoji parceli, in individualna zasaditev znotraj gradbenih parcel posameznih objektov. Območje obdelave je veliko ca. 1,7 ha. Upoštevalo se bo predpisano in ustrezno zasaditev za krajino v kateri se drevo nahaja.

103. člen
(urejanje okolice objektov)

...

(8) Gradbene parcele proizvodnih in skladiščnih stavb je treba ob meji s stavbami, v katerih se ne izvaja proizvodna in skladiščna dejavnost, tudi kadar je vmes cesta, zasaditi s strnjeno vrsto dreves ali visokih grmovnic oziroma urediti vizualno bariero. Navedeno velja tudi za gradbene parcele že obstoječih proizvodnih in skladiščnih stavb, ki mejijo na površine za stanovanja, kjer se vizualne zelene bariere umeščajo v skladu s prostorskimi možnostmi.

...

Na območju obdelave je ob 1 obstoječi industrijsko/poslovni stavbi in 1 skladiščni stavbi, predvidenih 2 novi industrijsko/poslovni stavbi in 4 skladišča. Ob stavbah je predvidena zasaditev strnjenih vrst dreves ali visokih grmovnic oz. vizualna bariera, kjer je le ta mogoča. Na S robu je predviden zeleni pas z ureditvijo kombinacije dreves in grmovnic.

105. člen
(gradnja in urejanje cest)

(1) Gradnja cest mora omogočati dobro orientacijo, kontinuiteto optičnega vodenja in mora biti oblikovno enotna. Pri gradnji cest se upoštevajo predpisi s področja projektiranja cest, značilnost prostora, skozi katerega cesta poteka (raba, podoba), funkcija ceste in njena kategorija, prometne obremenitve, projektna hitrost, vrste prometa, vrsta in zahtevnost terena za gradnjo, vplivi na okolje in ekonomičnost.

(2) Pri novogradnji in rekonstrukciji cestne infrastrukture je treba upoštevati usmeritve o tipologiji in o prečnih profilih posameznih kategorij cest, ki so določene s predpisi s področja projektiranja cest.

(3) Pri načrtovanju cest se upošteva še:

- Profil je lahko simetričen ali asimetričen.

- Parkirni pas za tovorna vozila je dopustno urejati le na območjih s PNRP IP in IG.

- Kadar zaradi prostorskih omejitev ni moč zagotoviti minimalnih elementov ceste v skladu z drugim odstavkom tega člena, so mestoma možne zožitve ali se posamezni elementi ceste mestoma izpustijo, vendar širina utrjene površine ceste ne sme nikoli biti ožja od 4,00 m. V mestu in središčih naselja se v primeru prostorskih omejitev najprej zoži vozišče in nazadnje pločnik.

- Kadar minimalnih elementov ceste v skladu z drugim odstavkom tega člena ni moč zagotoviti na daljšem odseku ali kadar je potreba po spremembi funkcije ceste v prostoru, je treba z režimskimi ukrepi spremeniti razmere na teh cestah, predvsem v zvezi z motornim prometom: zmanjšanje hitrosti oziroma umirjanje prometa in s tem vzpostavitev



pogojev za vodenje kolesarjev v sklopu motornega prometa, širše površine za pešce, preusmeritve prometa, uvedba enosmernega prometa, preusmeritev tovornega prometa in avtobusnih linij in podobno.

- V širšem mestnem središču, v središčih naselij in v središčnih območjih mesta se prometne površine urejajo prvenstveno za pešce (ukinjanje parkiranja na trgih in ob cestah, uvajanje skupnega prometnega prostora, omejevanje hitrosti, ukrepi umirjanja prometa, urejanje peš ulic in podobno).

(4) Načrtovanje elementov malo obremenjenih cest izven naselij mora prednostno temeljiti na kriteriju prevoznosti in sekundarno na prepustnosti. Izven naselij je na primernih preglednih razdaljah treba urediti izogibališča, praviloma za vozila, ki vozijo navzdol.

(5) Na koncu slepih ulic, daljših od 30,00 m, je treba urediti obračališča. Oblikovanje obračališč mora jasno izražati namen uporabe prostora, tako da prostor namenjen obračanju ne postane parkirišče. Osnova za oblikovanje obračališč je merodajno vozilo.

(6) Ceste se morajo križati čim bolj pravokotno. Dopustne so vse vrste križišč in priključkov v skladu z zakonodajo s področja cest. Oblikovanje priključkov in križišč mora biti v skladu s krivuljo zavijanja merodajnega vozila ter prilagojena predvidenim prostorskim ureditvam. Oblikovani morajo biti tako, da je pri vključevanju osebnih vozil v promet na prednostni cesti zagotovljena preglednost za varovanje pešcev in kolesarjev. V ožjem mestnem središču, mirnih prometnih conah in območjih omejene hitrosti se priključki izvedejo z najmanjšimi možnimi zavijalnimi radiji. Križanje cest z glavno železniško progo se izvede izvennivno.

(7) Gozdne prometnice je treba načrtovati, graditi in vzdrževati v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo področje gradnje, vzdrževanja in način uporabe gozdnih prometnic.

Industrijsko območje napajata dve novi cesti v smeri S-J, ki se južno navezujeta na obstoječo Limbuško cesto, severno pa na z OPPN predvideno novo ločno cesto v smeri Z-V. Na novi cesti v smeri S-J se pravokotno navezuje interna slepa ulica do posameznega objekta na V robu in pa interna povezovalka dveh novih cest, na koncu slepe ulice je obračališče za merodajno vozilo. Smetarnik bo smeti pobiral ob novih cestah v smeri S-J, intervencije so izredni dogodek.

V nadaljnjih fazah priprave OPPN bo pri projektiranju sodeloval strokovnjak prometne stroke, ki bo natančneje opredelil in dimenzioniral prometno tehnične elemente novega cestnega omrežja skladno s pravilniki, standardi in izračuni.

106. člen

(priključevanje objektov na javne ceste)

(1) Vsi osnovni objekti morajo imeti zagotovljen dovoz ali priključek na javno cesto.

...

Vsi objekti se priključujejo na nove interne ceste vsak s svojim priključkom.

107. člen

(umirjanje prometa)

...

(2) Ukrepi za umirjanje prometa so na primer: optične zavore pred vstopom v naselje, optične zožitve vozišča, manjše zožitve na prehodih za pešce in na vstopih v območje, dvignjena križišča ali dvignjeni prehodi za pešce, zamik smerne vozišča, zožitev vozišča, tako da je na mestu zožitve možen enosmerni promet (na primer z zelenimi otoki, z urbano opremo, z dodatnim parkirnim mestom oziroma smiselno glede na obulično rabo in pozidavo), na manj obremenjenih zbirnih mestnih cestah tudi mini krožišča (zaris ali drug tlak in povozni tlakovani otoki), na mestnih cestah in javnih poteh tudi talne označbe na vstopih v območja in talne označbe na vozišču (na primer za igro, znak za območje umirjenega prometa).

...

Zagotovili se bodo vsi potrebni ukrepi za umirjanje prometa znotraj nove industrijske cone.

108. člen
(parkirne površine)

(1) Na pripadajoči gradbeni parceli je 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 PM in PMk za vsako od posameznih dejavnosti za objekt ali vsak njegov del se določi v skladu z naslednjimi parkirnimi normativi:

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

INDUSTRIJSKE IN SKLADIŠČNE STAVBE		
industrijske stavbe	1 PM/60,00 m ² BTP in ne manj kot 2 PM	1 PMk/100,00 m ² BTP
rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	1 PM/150,00 m ² BTP za stavbe s strankami ali 2 PM za stavbe brez strank	2 PMk

Vsak objekt ima zagotovljena parkirna mesta za avtomobile. Parkirna mesta za kolesa se zagotovijo interno znotraj vsakega individualnega objekta oz. zemljišča. Parkirna mesta za obiskovalce so urejena na severnem zahodnem in severnem delu območja urejanja, na koncu nove povezovalne ceste smer Z-V.

109. člen
(peš površine)

(1) Peš površine ob cestah je treba praviloma urediti kot pločnike in upoštevati usmeritve o tipologiji in o prečnih profilih posameznih kategorij cest, ki so določene s predpisi s področja projektiranja cest. Kadar se pešci vodijo v sklopu motornega prometa, se barvno ali z drugo vrsto tlaka optično vodijo po robu prometne površine (ureditev pasu za pešce) ali pa se ceste urejajo kot skupni prometni prostor. Pešci se lahko vodijo tudi v sklopu kolesarskega prometa na primer po rekreativnih kolesarskih poteh.

(2) Območje za pešce je treba urejati kot enovito pretežno ravno površino, ki bo primerna za peš hojo in za funkcionalno ovirane osebe. Ostati morajo nezazidane in urejene brez arhitektonskih ovir. Površine tlakov morajo biti izvedene s protidrskimi materiali ali površinsko obdelane proti drsenju. Stopnice in drugi robovi morajo biti izvedeni tako, da so dobro vidni tudi funkcionalno oviranim osebam. Za varno in direktno vodenje pešcev je moč izjemoma urediti tudi nadhode in podhod.

...

Peš površine ob cestah bodo urejene v skladu z vsemi potrebnimi določili in predpisi s področja projektiranja cest.

110. člen
(kolesarske površine)

(1) Pri načrtovanju in izvedbi kolesarskih površin je treba upoštevati predpise s področja kolesarskih površin. Gradnja posameznih kolesarskih povezav mora potekati tako, da se smiselno navežejo na že izvedene kolesarske povezave oziroma, da predstavljajo del kolesarskega omrežja.

...

Pri načrtovanju kolesarskih površin bodo upoštevani vsi potrebni predpisi s področja kolesarskih površin. Kolesarski promet znotraj območja obdelave ST-7, v okviru novih internih cest, bo potekal po vozišču.



115. člen
(splošne določbe)

(1) Gradnja objektov, razen objektov GJI, je dopustna le na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja je dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če komunalna oprema ni potrebna za normalno uporabo objekta, če se ta izvaja sočasno z gradnjo objektov, če se v skladu s pozitivnim mnenjem upravljavca GJI načrtuje samooskrba objektov ali se komunalna oprema zagotavlja drugače v skladu s tem odlokom ali drugimi predpisi, ki urejajo to področje. Predpisana komunalna oprema se lahko zagotovi tudi na način, ki ga določajo drugi predpisi, če gre za način oskrbe, ki sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje in z njim soglašajo pristojni organ Mestne uprave MOM.

(2) GJI se načrtuje, gradi, obratuje in vzdržuje v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi. Vsi posegi na GJI se lahko izvajajo le s pogoji in soglasji upravljavca posamezne GJI.

(3) Gradnja oziroma poteki komunalnih in energetskih vodov morajo biti medsebojno usklajeni z upoštevanjem racionalnega izvajanja posegov glede na druge vode in naprave. Vodi GJI naj praviloma potekajo v skupnih pasovih po javnih površinah in le izjemoma izven njih. Na območjih naselij se izvedejo podzemno. Na odsekih, kjer zaradi terenskih in drugih razlogov potek po javnih površinah ni možen, se zagotovi dostop pooblaščenim osebam, ki naprave vzdržujejo.

(4) Potek GJI mora omogočati nemoteno obratovanje in vzdrževanje ter priključevanje vseh objektov znotraj posameznega prispevnega območja.

(5) Varovalni pasovi za posamezne objekte GJI, če ni s posebnimi predpisi določeno drugače, znašajo:

- nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV: 40,00m;
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 400 kV in 220 kV: 10,00 m;
- nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV: 15,00m;
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 110 kV in 35 kV: 3,00 m,
- nadzemni večsistemski daljnovod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV: 10,00 m,
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV: 1,00 m,
- nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1kV: 1,50 m,
- razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti: 2,00 m,
- plinovod prenosnega sistema zemeljskega plina: 65,00 m,
- od ograje merilno-regulacijske postaje in ostalih objektov prenosnega sistema, razen kompresorskih postaj: 65,00m,
- plinovod distribucijskega sistema zemeljskega plina: 5,00 m,
- vodovodno in kanalizacijsko omrežje, omrežje daljinskega ogrevanja in hlajenja, elektronski komunika-cijski vodi, vodi javne razsvetljave in drugi vodi, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe oziroma v javno korist (razen priključkov nanje): 3,00 m.

(6) Investitor mora pred vsako gradnjo v varovalnih pasovih pridobiti soglasje pristojnega organa oziroma službe.

Gradnja objektov bo izvedena na komunalno opremljenih zemljiščih. GJI bo izvedena v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi. Poteki komunalnih in energetskih vodov bodo medsebojno usklajeni in racionalno načrtovani. Poteki GJI bodo omogočali nemoteno obratovanje in vzdrževanje ter priključevanje vseh objektov znotraj posameznega prispevnega območja. Investitorji bodo pred gradnjo pridobili vsa potrebna soglasja pristojnih organov oz. služb.

116. člen
(oskrba s pitno vodo)

(1) Na območjih z zgrajenim vodovodnim omrežjem, na katerega je tehnično možna priključitev, se morajo vsi obstoječi in predvideni objekti priključiti na javno vodovodno omrežje v skladu s pogoji upravljavca vodovodnega omrežja in veljavnimi predpisi. Novi objekti se lahko gradijo le, v kolikor upravljavec obstoječih vodovodnih sistemov lahko zagotovi potrebne količine pitne in požarne vode. Izjemoma se dovoli tudi začasna ali stalna uporaba lastnih sistemov za oskrbo z vodo (lastno zajetje, vrtina, vodnjak, kapnica, cisterna) ob pridobitvi dovoljenja s strani pristojnega organa.

(2) Pri gradnji objektov in drugih posegov je treba upoštevati minimalne odmike od cevovodov javnega vodovoda.

Predvidena je priključitev na javno vodovodno omrežje v skladu z vsemi pogoji in predpisi upravljalca vodovodnega omrežja. Upoštevani bodo vsi potrebni odmiki od cevovodov javnega vodovoda.



117. člen

(zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

(1) Ustrezno zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadne vode je treba zagotoviti z dograditvijo, rekonstrukcijo in posodobitvijo kanalizacijskega omrežja.

(2) Kanalizacijski sistem je treba načrtovati in graditi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje odpadnih komunalnih in prečiščenih padavinskih vod. Izjemoma je pri rekonstrukcijah in nadgradnjah obstoječega sistema dopustna izvedba mešanega kanalizacijskega sistema. Kanalizacijski sistemi se zaključijo z iztokom oziroma čiščenjem na komunalni čistilni napravi.

(3) Vsi obstoječi in predvideni objekti se morajo, kjer je to tehnično možno, priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v skladu s pogoji in s soglasjem upravljavca. Na območjih kjer to ni možno, so do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja obvezni individualni ali skupinski sistemi za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih vod (male čistilne naprave, rastlinske čistilne naprave, greznice, ki jih prazni in vsebino odvaža pooblaščen organizacija). Na območjih, kjer javno kanalizacijsko omrežje ni predvideno, se lahko na podlagi pozitivnega mnenja upravljavca kanalizacijskega omrežja odvodnja trajno uredi z ustreznimi individualnimi ali skupinskimi sistemi za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih vod, ki jih po potrebi prazni pooblaščen organizacija.

(4) Odvajanje in čiščenje komunalnih, industrijskih in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajeno s predpisi s področja upravljanja z vodami in s predpisi s področja varstva okolja.

(5) Tehnološke odpadne vode se lahko odvajajo v javno kanalizacijo pod pogojem, da so predhodno ustrezno očiščene in ustrezajo pogojem, določenim s predpisi.

(6) Odvajanje in čiščenje padavinske vode z javnih cest, parkirišč in drugih povoznih utrjenih ali tlakovanih površin, na katerih se odvija motorni promet, je treba izvajati v skladu s predpisi s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.

(7) Odvajanje padavinskih voda z objektov in utrjenih površin je treba urediti s ponikanjem oziroma zbiranjem voda za ponovno uporabo na tak način, da se v čim večji možni meri zmanjša odtok padavinskih voda z utrjenih površin v javni kanalizacijski sistem ali površinski odvodnik. Ponikanje padavinske vode z objekta in utrjenih površin je treba urediti na raščenem (nepozidanem) terenu zemljišča, namenjenega gradnji.

...

Predvidena je priključitev načrtovanih objektov na javno kanalizacijsko omrežje meteorne in fekalne vode se bodo odvajale ločeno, meteorne vode se prioritetno ponikajo, meteorne vode s povoznih površin so predhodno prečiščene v lovilcu olj z usedalnikom. Odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda bo usklajeno s predpisi s področja upravljanja z vodami in predpisi s področja varstva okolja. Vsi priklopi bodo izvedeni v skladu z predpisi in pogoji upravljalca javnega kanalizacijskega omrežja.

118. člen

(elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

(1) Elektroenergetsko omrežje se mora načrtovati in gradi tako, da v čim manjši možni meri omejuje obstoječe in načrtovane rabe v prostoru, da so izpolnjene zahteve glede mejnih vrednosti elektromagnetnega sevanja, skladno s predpisi, ki urejajo to področje. Pri lociranju objektov in naprav je treba upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca.

(2) Elektroenergetsko omrežje se mora obnavljati, rekonstruirati in izgrajevati. Za vse obstoječe enosistemske prenosne daljnovode je predvidena rekonstrukcija z nadgraditvijo v dvosistemske daljnovode.

(3) Srednje in nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje je v naseljih praviloma treba graditi v podzemni izvedbi. Nadzemna izvedba je dopustna, kadar podzemna izvedba tehnično ni izvedljiva ali je v nasprotju z varstvenimi režimi v prostoru. Nadzemna gradnja elektroenergetskega omrežja je dopustna pod pogojem, da ne poteka v območjih vedut na naravne in ustvarjene prostorske dominante. Takrat naj ti vodi potekajo ob robovih naselij, gozdov, cest.

(4) Transformatorske postaje se mora graditi kot samostojne objekte, v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini. Zagotoviti je treba ustrezen dostop za vzdrževanje in zamenjavo transformatorjev, pri razporeditvi prostorov v objektu pa se upošteva določila predpisov o elektromagnetnem sevanju in hrupu.

(5) Postavljanje samostojnih transformatorskih postaj na vidno izpostavljenih mestih, na večjih javnih površinah ter v območjih ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ni dopustno. Če takšna postavitve ni možna, morajo biti postavljene vidno manj opazne, umaknjene na robove in izven smeri vedut na prostorske dominante.

(6) Za potrebe izgradnje območij za katere bo potrebna večja priključna moč, je treba izdelati raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.

(7) Pri načrtovanju posegov in ureditev na dele EUP, ki posegajo v varovalni pas daljnovoda in EUP, ki posegajo v varovalni pas RTP, se morajo upoštevati omejitve določene s predpisi, ki se nanašajo na pogoje in omejitve gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.



(8) Javna razsvetljava v MOM se mora urejati skladno s predpisi, ki urejajo to področje ter ukrepi, ki so definirani v LEPK. Dopustna je novogradnja, rekonstrukcija in sanacija javne razsvetljave z vzpostavitvijo centralne regulacije javne razsvetljave, zamenjavo zastarelih svetilk z energetsko učinkovitejšimi, uporabo svetilk, ki ne sevajo navzgor, imajo večji svetlobni tok, svetlobni izkoristek, daljšo življenjsko dobo idr.. Razsvetljava javnih objektov naj bo energijsko varčna.

...

(10) Infrastrukturne elemente oziroma tehnološke naprave z inštalacijami za izrabo sončne energije (sončni kolektorji, proizvodne naprave na sončno energijo) je dopustno nameščati na vse objekte. Na objekte, ki so predmet varstva kulturne dediščine, pa le v soglasju s pristojnim NUP.

(11) Namestitev vetrnic za proizvodnjo električne energije na objekte ni dopustna oziroma je dopustna le na območjih s PNR IG in IP.

Predvidena je priključitev načrtovanih objektov na javno elektroenergetsko omrežje. Vsi priklopi bodo izvedeni v skladu z predpisi in pogoji upravljalca javnega elektroenergetskega omrežja.

119. člen

(plinovodno omrežje)

(1) Pri načrtovanju in gradnji prenosnega in distribucijskega plinovodnega omrežja je treba upoštevati veljavne predpise, ki urejajo to področje ter skladno z njimi varnostne odmike plinovodov in naprav plinovodnega omrežja od obstoječih in načrtovanih objektov ter ureditev. Pogoje za priključitev objektov na plinovodno omrežje določi upravljavec plinovoda.

(2) Do izgradnje prenosnega in distribucijskega plinovodnega omrežja in na območjih, kjer plinovodno omrežje ni predvideno, je za oskrbo s plinom dopustna postavitev rezervoarjev za utekočinjen naftni plin z lokalnim oziroma internim plinovodnim omrežjem. V primeru ogrevanja z UNP, se rezervoarji locirajo na dostopnih mestih in v skladu z veljavnimi predpisi ter tako, da so vizualno zakriti. V primeru ogrevanja iz skupnega rezervoarja na UNP za več objektov skupaj, mora biti plinovodna instalacija izvedena v skladu z veljavnimi predpisi in dimenzionirana tako, da bo možna morebitna kasnejša priključitev na plinovodno omrežje za zemeljski plin.

V neposredni bližini plinovodno omrežje ni na voljo.

120. člen

(daljinsko ogrevanje)

(1) Kotlovnice za daljinsko ogrevanje in vročevodno omrežje je dopustno graditi v vseh območjih za poselitev. Pri tem imajo prednost skupne kotlovnice na obnovljive vire in plin ter kotlovnice, ki omogočajo hkratno proizvodnjo več vrst energije (na primer toplotna in električna energija).

(2) Kotlovnice je treba graditi na vidno neizpostavljenih mestih v okviru večjih objektov ali kot prostostoječi objekti. Postavljene morajo biti tako, da niso moteče za okolico in da ne poslabšajo bivalnih in delovnih pogojev.

V neposredni bližini vročevodno omrežje ni na voljo.

121. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Elektronsko komunikacijsko omrežje, razen objektov in naprav brezžičnih sistemov, se mora izvesti s podzemnimi kablji, praviloma v kabelski kanalizaciji.

(2) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega primarnega in sekundarnega omrežja elektronskih komunikacij (telekomunikacijski vodi in kabelska kanalizacija). Obstoječe omrežje elektronskih komunikacij je treba glede na pozidavo po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve. Pri umeščanju elektronske komunikacijske opreme v prostor ima nadgradnja obstoječega prednost pred novogradnjami.

...

Predvidena je priključitev načrtovanih objektov na TK omrežje. Vsi priklopi bodo izvedeni v skladu z predpisi in pogoji upravljalca javnega elektroenergetskega omrežja.



122. člen

(gradnje na območjih varovanih s predpisi s področja varstva kulturne dediščine)

(1) Sestavni del OPN MOM so objekti in območja kulturne dediščine, varovani skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju objekti in območja kulturne dediščine). To so kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina in vplivna območja dediščine.

...

Območje obdelave se ne nahaja v območju kulturne dediščine, v njem ni objektov varovanih skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

129. člen (ohranjanje narave)

(1) Za gradnjo objektov oziroma izvajanje del na zavarovanem območju, naravni vrednoti in posebnem varstvenem območju (Natura 2000), je treba pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje organa, pristojnega za ohranjanje narave.

...

Območje obdelave se ne nahaja v zavarovanem območju.

130. člen

(varstvo okolja)

(1) Gradnja objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih so dopustne, če nov poseg ne povzroča večjih motenj v okolju, kot so dopustne s predpisi.

...

Predvidena pozidava ne bo povzročala večjih motenj v okolju.

135. člen (varstvo vodnih virov)

(1) Na vodovarstvenih območjih, kot so prikazana v Prikazu stanja prostora, so posegi in ureditve dopustni v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo področje varstva podzemnih voda. Za vse posege na vodovarstvenih območjih je treba predhodno pridobiti vodno soglasje.

...

(4) Na ožjih vodovarstvenih območjih (VVO II) je gradnja podzemnih etaž in izvajanje gradenj pogojeno z gladino podzemne vode in VVO omejitvami.

(5) Lastniki ali drugi posestniki zemljišč na notranjih vodovarstvenih območjih morajo upravljavcem vodovoda ali izvajalcu državnega monitoringa stanja voda dopustiti dostop in redno vzdrževanje objektov za izvajanje meritev količin in kakovosti vode, izvajanje meritev ter odvzem vzorcev ali gradnjo novih objektov za izvajanje meritev količin in kakovosti vode. Ukinitev ali odstranitev objektov za izvajanje meritev iz prejšnjega odstavka lahko odobri samo upravljavec vodovoda ali izvajalec državnega monitoringa stanja voda, izvede pa od njega pooblaščen izvajalec.

...

Predvidena pozidava se nahaja na območju VVO II. Pridobilo se bo vodno soglasje k predvidenem posegu. Morebitna gradnja podzemnih etaž bo izvedena skladno z VVO omejitvami.

138. člen (odpadki)

(1) Ločeno zbiranje odpadkov in odstranjevanje se ureja v skladu z določili veljavnih predpisov občine s področja ravnanja s komunalnimi odpadki.

(2) Ekološki otoki se uredijo na vidno manj izpostavljenih mestih, zakriti pred pogledi z okolice in dobro dostopni za vozila za prevoz odpadkov. Ekološki otoki ne smejo biti na javni prometni površini. Urejeni morajo biti tako, da je omogočeno enostavno vzdrževanje in čiščenje.

(3) S posebnimi in nevarnimi odpadki se ravna v skladu z zanje določenimi predpisi. Zbirati in odlagati jih ni dopustno skupaj s komunalnimi odpadki.

(4) Če pri izvajanju dejavnosti poleg komunalnih odpadkov nastajajo tudi odpadki iz dejavnosti, je treba v okviru dejavnosti poleg mest za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov zagotoviti tudi mesta za ločeno zbiranje in začasno skladiščenje odpadkov iz dejavnosti v skladu s predpisi o ravnanju z odpadki.

Odpadki se bodo zbirali individualno, z ločevanjem na izvoru, zbirna mesta bodo urejena ob novih cestah v smeri S-J. Odpadke bo odvažal lokalni koncesionar. Nastajanje nevarnih odpadkov ni predvideno.



139. člen (varstvo pred požarom)

(1) Pri gradnji objektov in drugih posegih v prostor se upoštevati predpise s področja varstva pred požarom. Požarno varnost se zagotavlja z:

- ustreznimi odmiki med objekti, od mej parcel ali protipožarnimi ločitvami med objekti za preprečevanje širjenja požara;
- ureditvami dostopnih, dovoznih in delovnih površin za intervencijska vozila in gasilce do objektov in okrog njih;
- zagotavljanjem virov za zadostno oskrbo z vodo z ustreznim pritiskom in pretokom za gašenje požara ter dostop do njih.

(2) Do vseh stavb se zagotovi dovoz za intervencijska vozila, ob stavbah pa možnost za postavne in delovne površine za gasilsko službo. Intervencijske poti so lahko tudi po peš površinah. Dvozna pot za gasilska vozila mora biti široka minimalno 3,0 m. Obstoječe in nove urgentne poti morajo zagotavljati dostope intervencijskim vozilom v skladu z veljavnimi predpisi. Vse intervencijske poti morajo biti utrjene in dimenzionirane glede na značilnosti merodajnega vozila (dimenzija, osna obremenitev) ter urejene brez ovir.

(3) Na območjih brez hidrantnega omrežja se za zagotavljanje požarne varnosti zagotovijo hidrantni in požarni bazeni ali druge ureditve.

(4) Gradnje in ureditve v prostoru morajo zagotavljati dostop do vodotokov, hidrantov in požarnih bazenov.

Odmiki med objekti oz. požarne ločitve bodo skladne s področnimi predpisi. Zagotovljen bo dostop do objektov in vir gasilne vode.

142. člen

(potresno nevarna območja)

(1) Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi, ki veljajo za VII. stopnjo potresne jakosti EMS in projektni pospešek tal 0,1 g.

(2) Pri rekonstrukciji ali prizidavi obstoječega objekta je treba zagotoviti protipotresno sanacijo objekta.

Objekti bodo grajeni potresno varno, potresna varnost bo izkazana v načrtu gradbenih konstrukcij.

145. člen

(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

(1) Pri graditvi objektov in drugih posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.

(2) Pri pomembnih virih onesnaženja zraka mora lastnik oziroma upravljavec vira onesnaženja zagotoviti izvajanje obratovalnega monitoringa emisije snovi v skladu z veljavnimi predpisi ter o rezultatih monitoringa obvesti pristojne službe.

(3) Objekte in naprave, ki so pomembni vir onesnaževanja zunanjega zraka in/ali vonjav, se praviloma lahko umešča le v območja s PNRP IK, IP in IG.

(4) Posegi, ureditve in naprave, ki bi lahko povzročali večje onesnaženje zraka od predpisanih mejnih vrednosti, niso dopustni. Vir, ki prekomerno onesnažuje zrak, ne sme obratovati, dokler se ne izvede sanacija, o uspešnosti sanacije pa obvesti pristojni organ.

(5) Pri ogrevanju objektov, pripravi tople vode in tehnoloških procesih se z uporabo primernih ogrevalnih tehnologij in energentov zmanjšuje izpust toplogrednih plinov in drugih onesnaževal. Za ogrevanje objektov se prednostno uporabljajo čistejši energenti (kot so OVE in plinovodi), ali, kjer je to mogoče, zagotovi priključek na skupne kotlovnice ali toplovod.

...

Predvideni objekti ne bodo predstavljali pomembnih virov onesnaženega zraka. Pri ogrevanju objektov, pripravi tople vode in tehnoloških procesih se bo z uporabo primernih sodobnih ogrevalnih tehnologij in energentov zmanjšal izpust toplogrednih plinov in drugih onesnaževal.



146. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Pri gradnji objektov in drugih posegih v prostor je treba upoštevati uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju z namenom zmanjševanja obremenjenosti prebivalcev s hrupom in s tem zmanjševanja neposrednih ali posrednih zdravstvenih posledic izpostavljenosti hrupu, povečanja površin s povečanim varstvom pred hrupom in prebivalcev na teh območjih, zmanjševanja števila možnih konfliktnih območij med proizvodnimi in možnimi območji s povečanim varstvom pred hrupom ter identifikacije, vzpostavitve in zavarovanja mirnih območij poselitve.

...

(6) Pri vseh novogradnjah objektov se predvidi ustrezne ukrepe za zmanjšanje obremenjevanja okolja s hrupom v času gradnje in obratovanja. Pri izbiri ukrepov varstva pred hrupom imajo prednost ukrepi za zmanjšanje emisije hrupa na viru (aktivni protihrupni ukrepi) pred pasivnimi ukrepi na stavbah z varovanimi prostori.

Območje obdelave se nahaja v območju IV. stopnje varstva pred hrupom. Preseganje mejnih vrednosti hrupa v okolju med uporabo ni predvideno. Med gradnjo bodo izvedeni ukrepi za zmanjšanje emisije hrupa na viru z uporabo sodobnih strojev in izvajanjem gradbenih del v dnevnem času.

48. člen

(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

(1) Pri osvetljevanju objektov in odprtih površin je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Osvetljevanje varovanih prostorov se omejuje v skladu z mejnimi vrednostmi osvetljevanja na oknih varovanih prostorov, določenih v prilogi uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(3) Razsvetljava na prostem se izvaja v minimalnem potrebnem obsegu, brez svetlobnega toka, ki seva v nebo. Svetilke morajo biti zasenčene in razporejene tako, da bo jakost osvetlitve in način osvetljevanja ustrezala Uredbi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja ter veljavnim tehničnim normativom.

...

Upoštevani bodo ukrepi za zmanjševanje emisij svetlobe, razsvetljava na prostem bo izvedena v minimalnem potrebnem obsegu, brez svetlobnega toka, ki seva v nebo.

149. člen (osončenje)

(1) Obstoječim in novim stavbam je treba v bivalnih prostorih (na primer dnevna soba, otroška soba, v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine tudi stanovanjske sobe), zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. najmanj 1 uro,

- dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.

(2) Če so pogoji naravnega osončenja v bivalnih prostorih obstoječih stavb manjši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo bistveno poslabšati.

...

Zagotovljeno bo osončenje bivalnih prostorov skladno z zgoraj navedenim normativom na presečne datume. Osončenje okoliških objektov se ne bo bistveno poslabšalo.

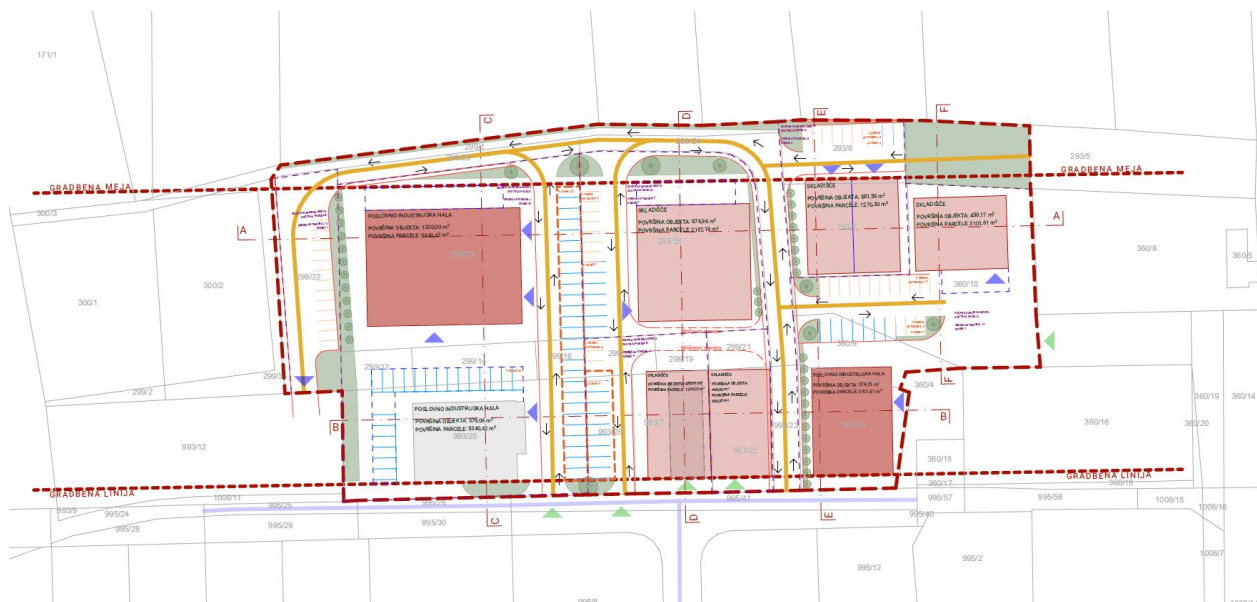
Inventarizacija javne gospodarske infrastrukture

Prometna infrastruktura

Na cestno omrežje se objekti navezujejo preko novih cest v smeri S-J, ki se severno naveže na povezovalno cesto, južno pa se navezujejo na Limbuško cesto. V severnem in zahodnem delu območja je predviden urejen parkirni žep za obiskovalce, ostala parkirišča znotraj območja obdelave so internega značaja.

Projektne elementi primerne cestnega omrežja in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3-osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Cesta se uredi v širini 2 x 3,00m. Kolesarski promet poteka po cestišču.

Parkirišča in odstavne površine na območju lastniških parcel so v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja. Potrebno število parkirnih mest za posamezno podobmočje se določi v skladu s tabelo o potrebnem številu parkirnih mest iz OPN.



Karta prometne infrastrukture

Komunalna in energetska infrastruktura

Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno s smernicami, ki so sestavni del izvedbenega akta. Za nadaljevanje projektnega načrtovanja se pridobijo projektni pogoji.

Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se jih med gradnjo ustrezno zaščititi. Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem. Gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra poteka usklajeno. Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela izvedbenega akta.



Karta obstoječe komunalne in energetske infrastrukture



Vodovod

Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

Oskrba novih objektov z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja, dogradi se vodovodno omrežje, iz katerega se izvedejo priključki za objekte. Priključitev na javno vodovodno omrežje se izvede na obstoječ vodovodni cevovod, ki se nahaja na območju zazidave.

V primeru močno povečane porabe vode na podlagi projektantskega izračuna, bo potrebno presek cevi za vodovodni priključek predvidenega območja obdelave ustrezno dimenzionirati in po potrebi obstoječega rekonstruirati.

Vsak objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodomerni jašek, vodomerni, vodni filter in reducirni ventil.

Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje s komunalnim podjetjem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

Komunalne odpadne vode

Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z obstoječo kanalizacijo se zagotovi ustrezna zaščita kanalizacijske cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih komunalnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih resornih predpisov.

Predvidena ustrezno dimenzionirana interna kanalizacija se naveže na predvideno javno odvodnjo komunalnih odpadnih vod.

Priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na fekalni kanal. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.

Za priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno na osnovi višinskih izmer določiti traso, ki se bo gravitacijsko navezala na predvideno omrežje.

V primeru faznosti izvedbe objektov je ločen sistem odvajanja komunalnih odpadnih vod nujno izvajati tako, kot je predvideno končno stanje po izvedbi vseh objektov, ne glede na to, v kakšnem vrstnem redu se bodo gradili objekti.

Padavinske odpadne vode

Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) ter vsemi dopolnitvami in spremembami.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) ter vsemi dopolnitvami in spremembami.

V primeru, da se izkaže, da je ponikanje možno, je treba padavinske vode iz obravnavanega območja prioriteto ponikati, bodisi direktno preko strešnih peskolovov ali ustrezne ponikovalnice. V kolikor geološko poročilo pokaže, da ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma



površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu, preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v zadrževalnik/ponikovalnik ali lokalne ponikovalnike.

Elektro energetska zasnova

Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na Elektro Maribor. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov.

Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števec in morajo biti pod ključem sistemskega operaterja distribucijskega omrežja.

Dokončno lokacijo trase elektroenergetskih vodov in kableske kanalizacije je potrebno določiti na licu mesta v sodelovanju skupaj z Elektro Maribor. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

Za ureditev področja je predvidena izvedba javne razsvetljave. Svetilke se bodo napajale iz tokokrogov v priključni merilno varovalni omarici. Iz priključne merilno varovalne omarice se preko ustrezne zaščite izvede izvod z kablom NAYY-J 4x16mm², ki bo uvlečen v PVC zaščitno cev, ki bo povezovala kandelabre javne razsvetljave na področju obdelave. Za razsvetljavo bodo uporabljene svetilke na ravni enokrakih kandelabrih višine 5 m.

Telekomunikacijski vodi

Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve omrežja ter nadzora, krije investitor gradnje na območju OPPN.

Za območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja predvideti:

- vsaj eno cev 2x ϕ 50mm s pripadajočimi jaški dimenzije 1,2x1,2x1,2m do posameznih objektov ena cev ϕ 32 mm,

Izvedba TK kableske kanalizacije mora omogočiti TK operaterju možnost priključka vseh objektov v zazidavi.



Rešitve, ukrepi in usmeritve za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju urejanja ni enot nepremične kulturne dediščine.

Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

Območje OPPN se nahaja izven ekološko pomembnih območij in naravnih vrednot.

Varstvo voda

Območje se nahaja v VVO II:



Končni izkopi za gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode.

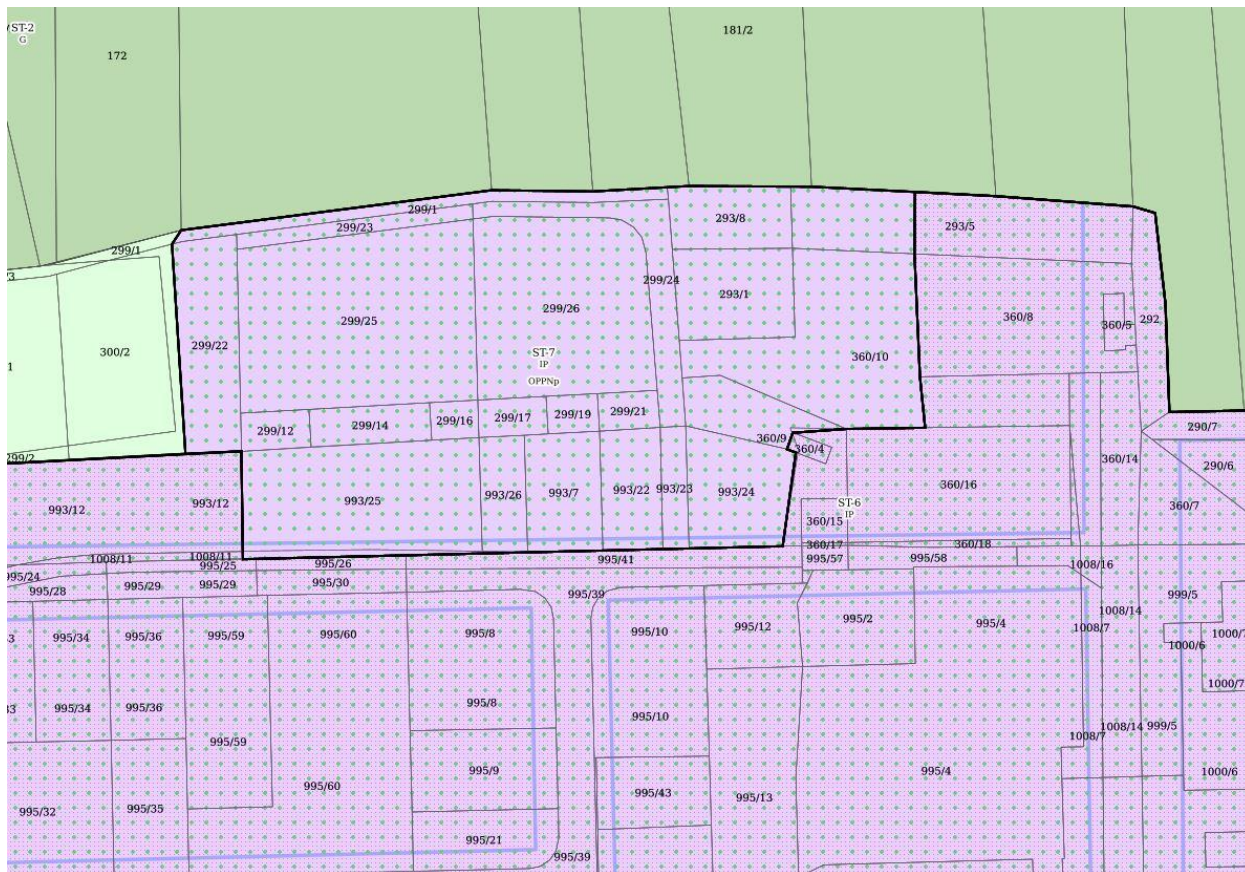
Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih odpadnih vod. Komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

V skladu s 64. členom ZV-1 je neposredno odvajanje odpadnih komunalnih voda v podzemne vode prepovedano. V kolikor ne obstaja možnost priključitve na kanalizacijo, je treba padavinske odpadne vode prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0m nad najvišjo gladino podzemne vode.

Odvajanje padavinskih odpadnih vod s parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovila olj in usedalnika. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858).

Varstvo pred hrupom

Območje OPPN se nahaja v območju IV. stopnje varstva pred hrupom



Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno povzročanje hrupa, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- 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 na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov v kolikor bodo potrebni.

Dejavnosti med uporabo objektov na izvoru ne bodo presežale dovoljenih emisij hrupa.



Odpadki

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.

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

Varstvo zraka

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

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

Varstvo tal

Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo, tako da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri posegih v prostor se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času zemeljskih del razgaljene, se v najkrajšem možnem času ponovno zatravijo oziroma zasadijo. V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži, tako da se ohranita njena rodovitnost in količina.

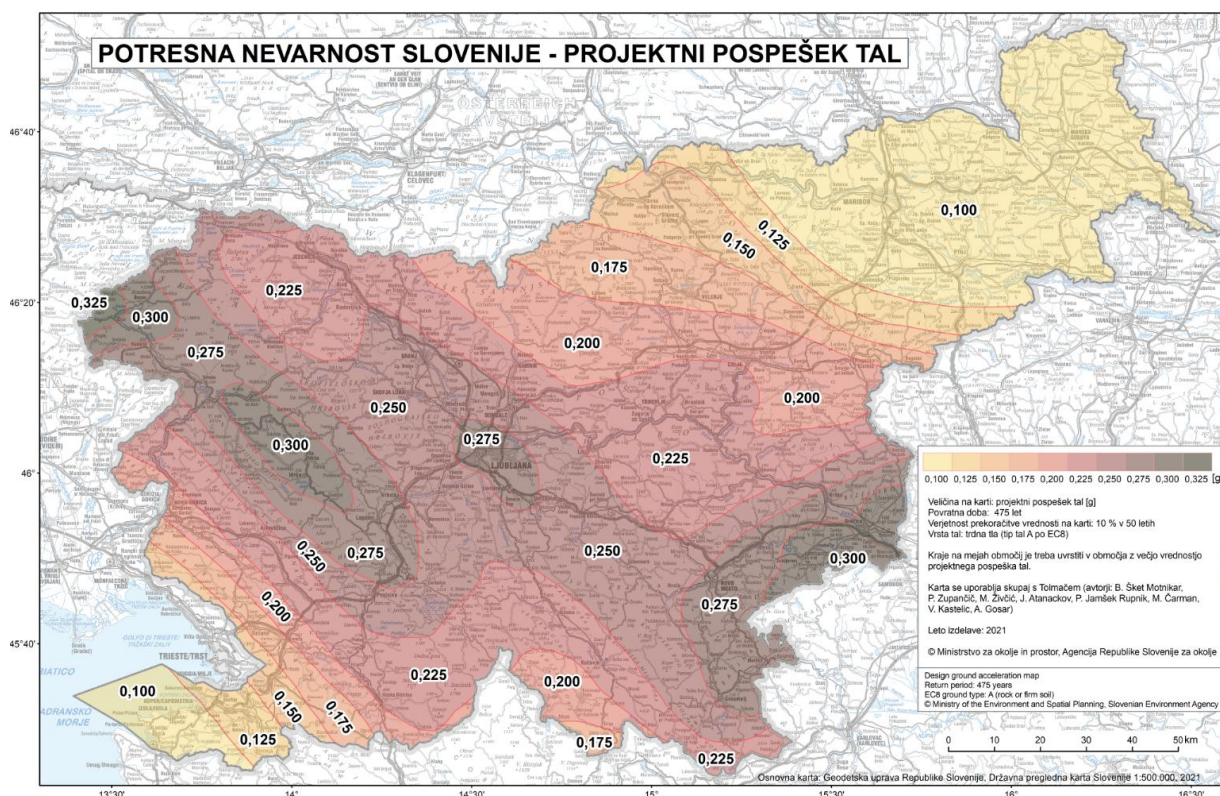
Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu.

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Splošne zahteve

Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena.

Projektni pospešek tal v primeru potresa znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.



Za zaščito prebivalcev pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je v mestih obvezna ojačitev prve plošče v objektih, tako, da le-ta zdrži rušenje nanjo.

Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost 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
- ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.



Požarno varstvo

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.

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 reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
- zmanjšanje škode ob požaru.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem.

Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4 m stavb od mej in 8 m med stavbami, kjer se stavbe stikajo bo stik izveden kot požarna stena. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, cestnega priključka na državno cesto in površin za odstavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.



LEGENDA:

- Meja OPPN
- Obstoječe stavbno tkivo

Območje na prikazu predstavlja izrazito industrijsko-proizvodno morfološko enoto, za katero je značilna gosta in pretežno horizontalna pozidava z velikim številom objektov različnih velikosti, oblik in namembnosti. Prostorska struktura je heterogena in odraža dolgotrajen ter postopni razvoj območja, saj objekti niso razporejeni po enotnem urbanističnem načrtu, temveč v nepravilnem, vendar funkcionalno povezanem vzorcu, ki je nastajal skozi več razvojnih faz. Posamezni objekti so bili očitno dograjevani, dozidavani in prilagajani spreminjajočim se proizvodnim potrebam, kar se kaže v raznolikosti njihovih tlorisov, medsebojnih razmerij in razporeditve znotraj kompleksa.

Za območje je značilna visoka stopnja pozidanosti, pri čemer prevladujejo večje proizvodne in skladiščne hale pravokotnih tlorisov, ki jih dopolnjujejo manjši pomožni, servisni, administrativni in tehnični objekti. Večina stavb je umeščena neposredno ob interne prometne površine, kar omogoča učinkovito organizacijo proizvodnih procesov, dostavo surovin, manipulacijo z materialom in odpremo izdelkov. Med posameznimi objekti so prisotne večje utrjene površine, namenjene parkiranju, obračanju tovornih vozil, skladiščenju na prostem in drugim logističnim dejavnostim, kar dodatno poudarja izrazito funkcionalno naravo območja.

Morfološko podoba območja zaznamuje tudi razmeroma neenotna parcelna struktura, ki kaže na postopno širitev in prilagajanje industrijskega kompleksa skozi čas. Posamezne stavbe se med seboj razlikujejo po velikosti, orientaciji in medsebojnih odmikih, kar ustvarja razgiban in prostorsko razdrobljen vzorec pozidave. Kljub navidezni neurejenosti je celotno območje organizirano na način, ki omogoča nemoteno izvajanje gospodarskih in proizvodnih dejavnosti.

Pomembna značilnost območja je tudi njegova izrazita introvertiranost. Prostor je zasnovan predvsem za potrebe proizvodnje in logistike, zato v njem ni prepoznavnih javnih prostorov, trgov, parkov ali drugih mestotvornih elementov, ki bi spodbujali družbeno življenje ali ustvarjali reprezentativno urbano podobo. Arhitekturna zasnova objektov je podrejena funkcionalnosti, ekonomičnosti in tehnološkim zahtevam posameznih dejavnosti, zaradi česar je estetska oziroma oblikovna komponenta v prostoru manj poudarjena.

Na robovih območja se industrijska pozidava neposredno stika z odprtimi zelenimi in kmetijskimi površinami, kar ustvarja izrazit prehod med urbaniziranim gospodarskim prostorom in okoliško krajino. Takšen stik dodatno poudarja značaj območja kot samostojne gospodarske enote, ki se je skozi desetletja razvijala predvsem na podlagi proizvodnih potreb in razpoložljivega prostora.

ANALIZA MORFOLOGIJE ŠIRŠEGA OBMČJA

*PARCELE NA OBMČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12





PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta: 2 - OPPN - 2026	
investitor:	/
Pripravljalec:	Občina Maribor
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES
Risba:	ANALIZA ŠIRŠEGA OBMČJA
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA - 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a

Datum:	junij 2026
Merilo:	M 1:2500
Št. lista:	1

VARIANTA A



VARIANTA B



VARIANTA C





LEGENDA:

Meja OPPN

Stavbno tkivo

Zelene površine

Kmetijske zelene površine

Analiza zelenih površin na obravnavanem območju kaže, da gre za izrazito industrializiran prostor z razmeroma nizkim deležem vegetacijskih površin znotraj samega kompleksa. Večino prostora zasedajo proizvodni in skladiščni objekti, prometne in manipulativne površine ter utrjena dvorišča, zato so zelene površine večinoma omejene na robne dele območja in posamezne manjše nepozidane površine med objekti.

Največji delež zelenih površin se nahaja na severnem in južnem robu območja, kjer se industrijski kompleks neposredno stika z gozdnimi in kmetijskimi zemljišči. Severni del območja zaznamuje strnjen pas drevesne vegetacije, ki predstavlja pomemben krajinski element in hkrati deluje kot vizualni ter deloma ekološki tampon med gospodarsko dejavnostjo in odprtim prostorom. Južni rob območja prehaja v travniške in kmetijske površine, ki prispevajo k večji prostorski odprtosti ter zmanjšujejo občutek popolne pozidanosti industrijskega kompleksa.

Znotraj samega območja so zelene površine večinoma fragmentirane in se pojavljajo v obliki manjših travnatih površin, posameznih skupin dreves ter ozkih zelenih pasov ob prometnicah in med posameznimi objekti. Te površine nimajo izrazite rekreacijske ali javne funkcije, temveč predvsem dopolnilno, estetsko in deloma ekološko vlogo. Prispevajo k izboljšanju mikroklimatskih razmer, zmanjšujejo prašnost in vpliv segrevanja utrjenih površin ter deloma izboljšujejo vizualno podobo sicer izrazito funkcionalnega in tehnično naravnane prostora.

Splošno lahko ugotovimo, da je za obravnavano območje značilen majhen in prostorsko razdrobljen delež zelenih površin z izrazito prevlado gospodarske in prometne rabe, pri čemer imajo obstoječe zelene površine predvsem zaščitno, ekološko in krajinsko funkcijo, njihov pomen pa je še posebej izrazit na robovih industrijskega kompleksa, kjer vzpostavljajo prehod med intenzivno pozidanim gospodarskim območjem in odprto krajino.

ANALIZA ZELENIH POVRŠIN ŠIRŠEGA OBMČJA

*PARCELE NA OBMČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta:	2 - OPPN - 2026
investitor:	/
Pripravljalec:	Občina Maribor
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES
Risba:	ANALIZA ŠIRŠEGA OBMČJA
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA- 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a

Datum:	junij 2026
Merilo:	M 1:2500
Št. lista:	3



LEGENDA:

Meja OPPN

Interne cestne povezave

Javne cestne povezave

Gozdna pot - cesta

P

Parkirišče

Obstoječe stavbno tkivo

Na obravnavanem območju prevladuje industrijska in poslovna dejavnost, zato je prometna ureditev prilagojena predvsem potrebam proizvodnje, logistike in dostopa zaposlenih. Glavno prometno os predstavlja Limbuška cesta, ki omogoča dostop do industrijskih objektov ter hkrati povezuje območje z okolišnim cestnim omrežjem. Iz glavne ceste se odcepijo interne dovozne poti, ki omogočajo dostop do posameznih proizvodnih hal, skladišč in poslovnih stavb.

Prometna struktura je mešana, saj območje uporabljajo osebna vozila zaposlenih in obiskovalcev ter dostavna in težka tovorna vozila, ki oskrbujejo proizvodne obrate. Zaradi industrijske dejavnosti je delež tovornega prometa večji kot v običajnih poslovnih conah, kar vpliva na prometne razmere predvsem na glavnih priključkih in manipulativnih površinah. Največje prometne obremenitve je mogoče pričakovati ob začetku in koncu delovnih izmen, ko se poveča število osebnih vozil, hkrati pa potekajo tudi dostave surovin in odvoz izdelkov.

Na območju so urejene večje parkirne in manipulativne površine, kar omogoča ločevanje mirujočega in tovornega prometa od glavne prometnice ter zmanjšuje možnost zastojev na Limbuški cesti. Kljub temu se lahko na glavnem uvozu v industrijsko območje pojavljajo konfliktna točka zaradi vključevanja počasnejših tovornih vozil v promet ter križanja osebnega in tovornega prometa. Dodatno pozornost je treba nameniti varnosti pešcev, predvsem v bližini avtobusnega postajališča in glavnih vhodov v podjetja, kjer se promet različnih udeležencev prepleta.

PROMETNA ANALIZA ŠIRŠEGA OBMOČJA

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor: /

Pripravitelj: Občina Maribor

Vrsta dokumentacije: OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES

Risba: ANALIZA ŠIRŠEGA OBMOČJA

Odgovorni vodja projekta: Barbara Glavič, u.d.i.a, PA - 1016

Sodelavci: Ajda Detiček, m.i.a

Datum: junij 2026

Merilo: M 1:2500

Št. lista: 4



LEGENDA:

Meja OPPN

Obstoječe stavbno tkivo

Meje lastništva

MEJE LASTNIŠTVA ZNOTRAJ OBMOČJA OBDELAVE

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

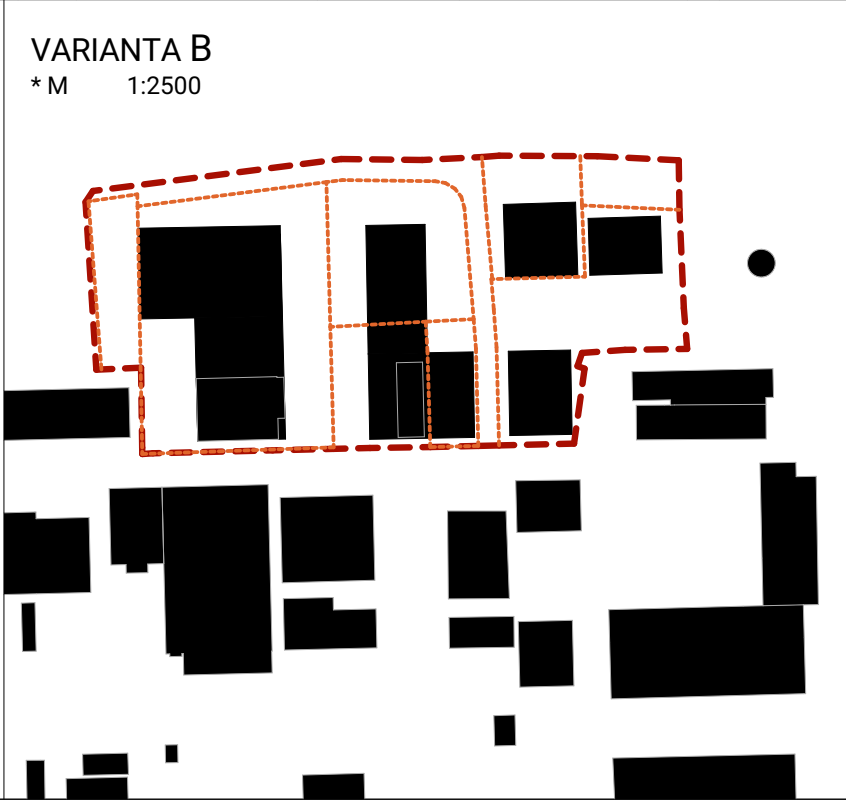
299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

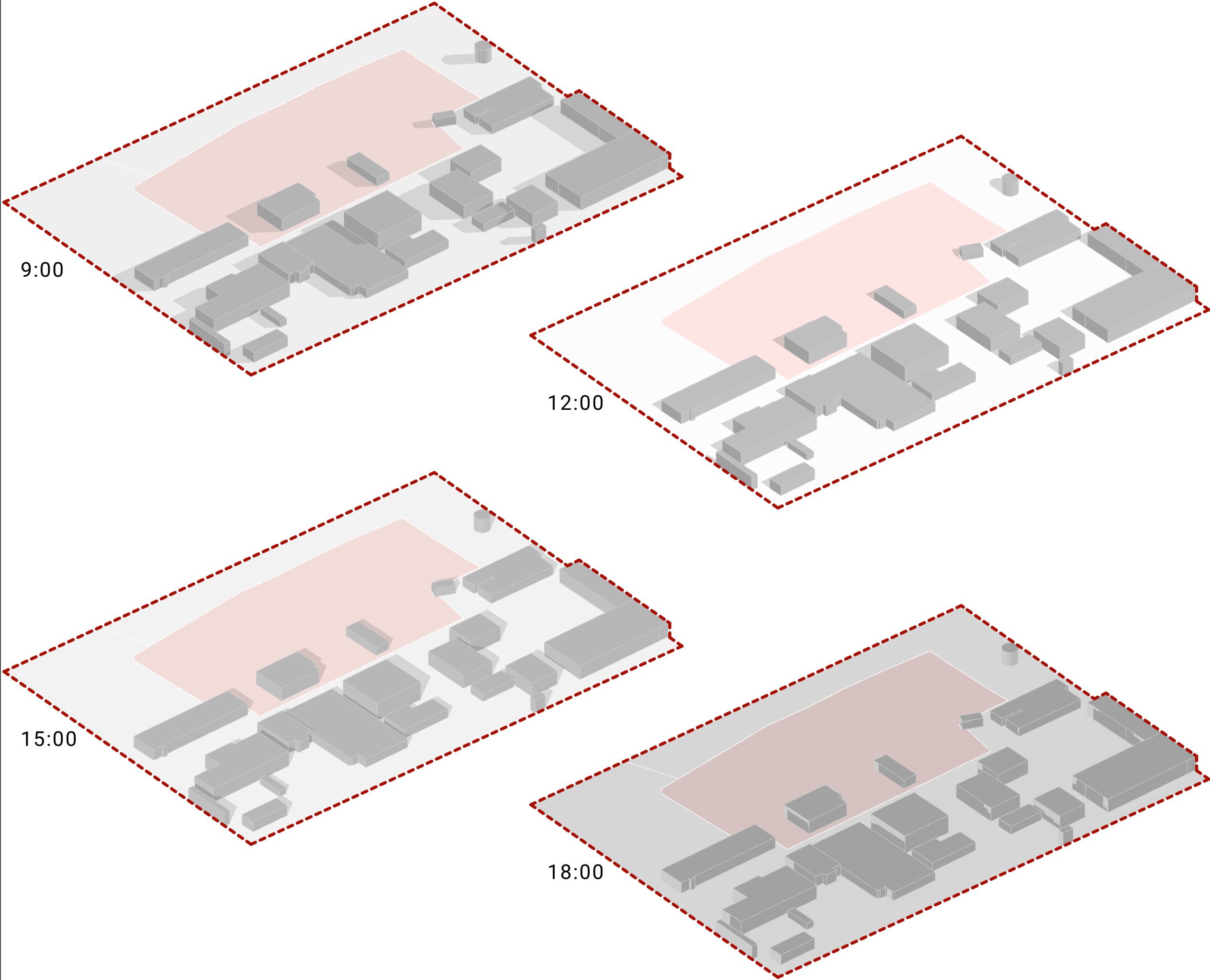
št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor:	/
Prilavljalec:	Občina Maribor
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES
Risba:	ANALIZA ŠIRŠEGA OBMOČJA
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA - 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a

Datum:	junij 2026
Merilo:	M 1:1500
Št. lista:	5



ANALIZA OSONČENOSTI ZA 21. MAREC (pomladni ekvinokcij)



Na dan pomladanskega ekvinokcija je Sonce približno 12 ur nad obzorjem, vzhaja na vzhodu in zahaja na zahodu, opoldne pa doseže višino približno 45° nad horizontom (za območje Slovenije). Zaradi tega so sence zjutraj in pozno popoldne daljše, okoli poldneva pa bistveno krajše, kar omogoča dobro osončenost večine obravnavanega območja.

Na obravnavanem območju prevladuje srednje visoka pozidava, zato med objekti ni izrazitega medsebojnega senčenja. V dopoldanskem času se sence raztezajo proti zahodu, pri čemer predvsem večji industrijski objekti v vzhodnem delu območja zasenčijo neposredno okolico na zahodni strani. Zaradi večjih gabaritov in višine imajo ti objekti najizrazitejši vpliv na lokalno osončenost, vendar je senčenje omejeno predvsem na bližnje manipulativne in prometne površine.

Okoli sončnega poldneva, ko je Sonce najvišje, se dolžina senc občutno zmanjša. V tem času je večina objektov, odprtih dvorišč in prometnih površin dobro osončena, senčenje pa ostaja omejeno na neposredno okolico posameznih stavb.

V popoldanskem času se smer senc obrne proti vzhodu. Večji industrijski objekti ponovno predstavljajo glavni vir senčenja, predvsem za površine na njihovi vzhodni strani.

Na severnem robu območja se nahaja gozdni pas, ki lahko v zgodnjih jutranjih in poznih popoldanskih urah povzroča dodatno senčenje neposrednega roba območja. V času okoli poldneva pa je njegov vpliv zaradi večje višine Sonca bistveno manjši.

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 21. MAREC

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12



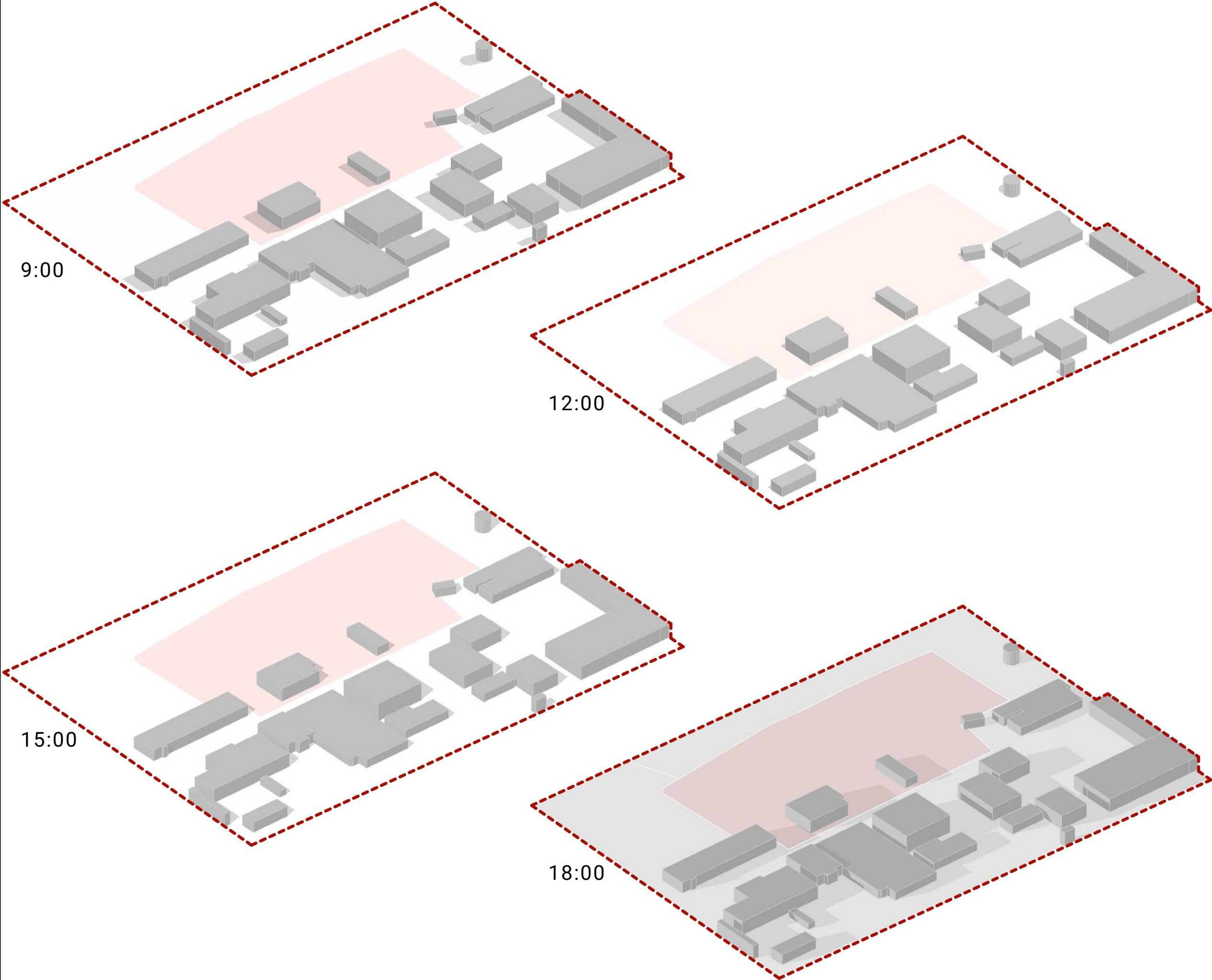
PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor:	/
Pripravljalec:	Občina Maribor
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES
Risba:	ANALIZA OŽJEGA OBMOČJA
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA- 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a

Datum:	junij 2026
Merilo:	
Št. lista:	6

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 21. JUNIJ (poletni solsticij)



Na dan poletnega solsticija je Sonce najvišje nad obzorjem, dan pa je najdaljši v letu. Na območju Slovenije Sonce opoldne doseže višino približno 68° nad horizontom, zato so sence skozi večino dneva krajše kot v drugih letnih časih. Takšne razmere zagotavljajo zelo dobro osončenost večine obravnavanega območja.

Na obravnavanem območju prevladuje nizka do srednje visoka pozidava, ki omogoča nemoten dostop sončne svetlobe do večine objektov in odprtih površin. Zaradi velike višine Sonca so medsebojne sence med stavbami omejene predvsem na zgodnje jutranje in pozne popoldanske ure, ko se sence podaljšajo proti zahodu oziroma vzhodu. V osrednjem delu dneva je senčenje minimalno.

Največji vpliv na osončenost imajo industrijske hale v vzhodnem delu območja. Zaradi večjih tlorisnih dimenzij in višine ustvarjajo nekoliko daljše sence kot okoliški objekti, vendar je njihov vpliv omejen predvsem na neposredno okolico stavb in manipulativne površine. Zaradi visoke lege Sonca tudi ti objekti opoldne povzročajo le kratke sence, zato večina odprtih površin ostaja dobro osončena.

Stanovanjski, poslovni in pomožni objekti v zahodnem, osrednjem in južnem delu območja zaradi svoje razmeroma majhne višine povzročajo le lokalno senčenje. Razdalje med objekti so praviloma zadostne, da tudi med poletnim obdobjem zagotavljajo dobro osvetljenost fasad, dvorišč in prometnih površin.

Na severnem robu območja gozdni pas vpliva predvsem na jutranjo in pozno popoldansko osončenost neposredno ob robu območja. Zaradi visoke lege Sonca sredi dneva se vpliv vegetacije na senčenje bistveno zmanjša, zato je večina območja tudi v tem delu dneva neposredno osončena.

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 21. JUNIJ

*PARCELE NA OBMČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

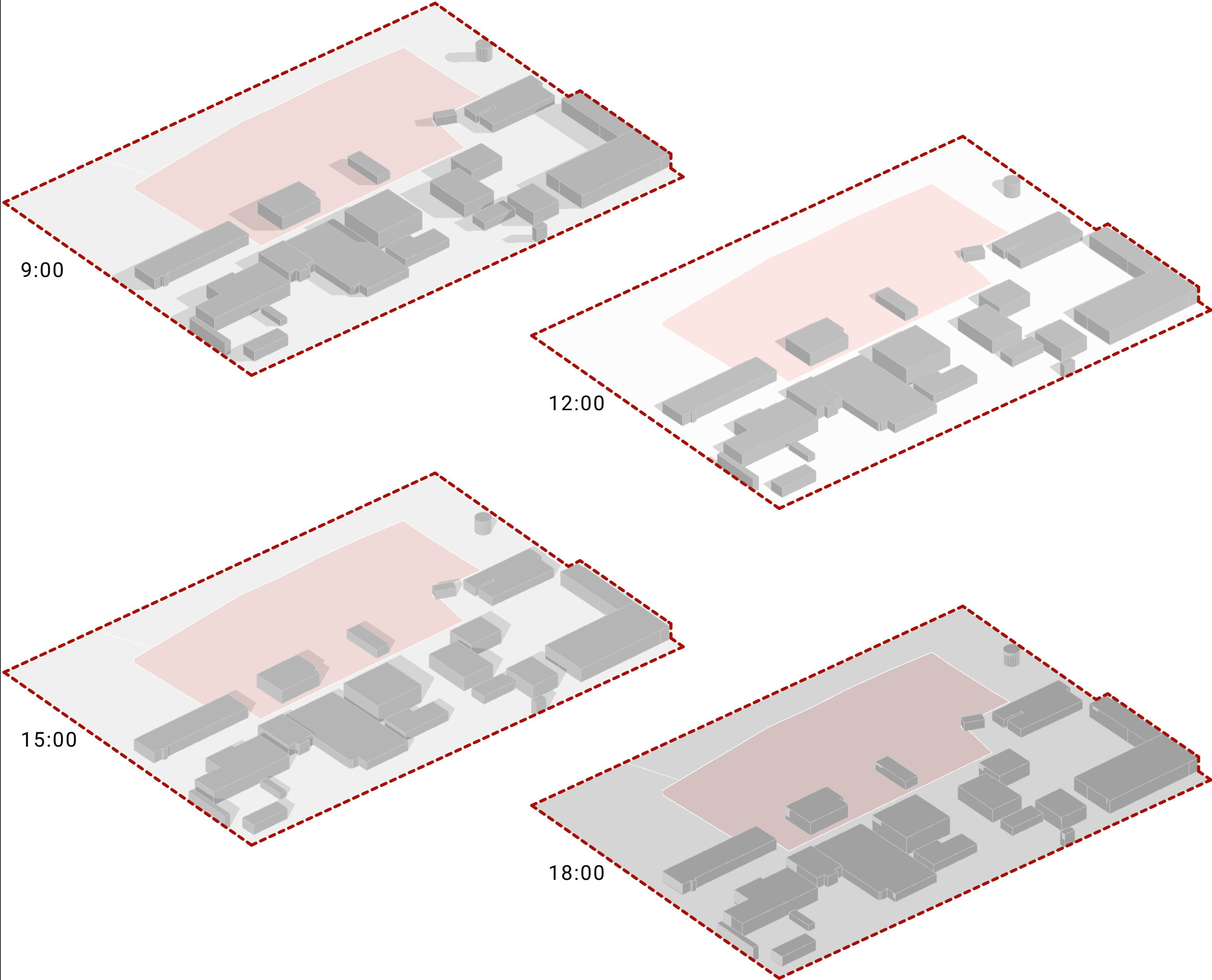
PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor:	/
Pripravljaliec:	Občina Maribor
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES
Risba:	ANALIZA OŽJEGA OBMČJA
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA- 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a

Datum:	junij 2026
Merilo:	
Št. lista:	7

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 22. SEPTEMBER (jesenski ekvinokcij)



Na dan jesenskega ekvinokcija sta dolžina dneva in noči približno enaki, Sonce pa potuje po nebu podobno kot ob pomladanskem ekvinokciju. Na območju Slovenije Sonce vzhaja približno na vzhodu, zahaja na zahodu in opoldne doseže višino okoli 45° nad horizontom. Zaradi tega so sence zjutraj in pozno popoldne daljše, okoli poldneva pa se skrajšajo, kar zagotavlja dobro osončenost večine obravnavanega območja.

Na območju prevladuje nizka do srednje visoka pozidava, zato med objekti ni izrazitega medsebojnega senčenja. V dopoldanskem času se sence raztezajo proti zahodu, pri čemer večji industrijski objekti v vzhodnem delu območja zasenčijo predvsem bližnje manipulative in prometne površine na zahodni strani. Zaradi njihove večje višine in tlorisnih dimenzij je njihov vpliv na osončenost največji, vendar ostaja omejen na neposredno okolico objektov.

Ob sončnem poldnevu, ko je Sonce najvišje nad obzorjem, se dolžina senc zmanjša in večina objektov, dvorišč ter odprtih površin prejme zadostno količino neposredne sončne svetlobe. Zaradi razmeroma nizke in razpršene pozidave so tudi notranje odprte površine dobro osvetljene, senčenje pa je omejeno predvsem na neposredno okolico posameznih stavb.

V popoldanskem času se smer senc obrne proti vzhodu. Večji industrijski objekti ponovno predstavljajo glavni vir senčenja, predvsem za površine na njihovi vzhodni strani, medtem ko manjši stanovanjski, poslovni in gospodarski objekti povzročajo le lokalno in časovno omejeno senčenje. Zaradi ustreznih razdalj med objekti medsebojno senčenje ne predstavlja pomembnejše prostorske omejitve.

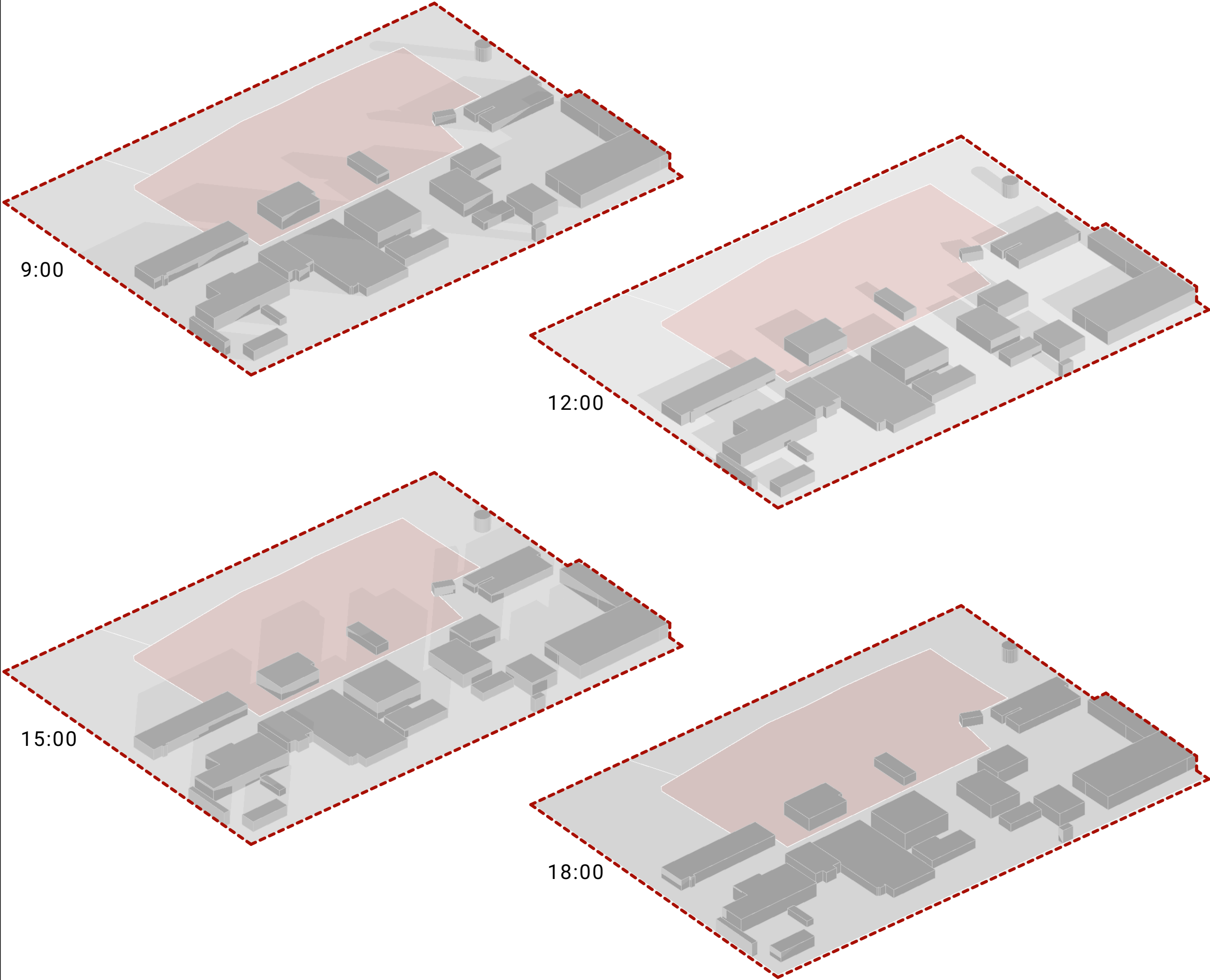
Na severnem robu območja gozdni pas vpliva na osončenost predvsem v jutranjih in poznih popoldanskih urah, ko so sence daljše. V osrednjem delu dneva je njegov vpliv manj izrazit, saj višji položaj Sonca omogoča dobro osvetlitev večine območja.

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 22. SEPTEMBER

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:
299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

	PRAGMA ARHITEKTURA Barbara Glavič s.p. Delavska ulica 49 2000 Maribor
št.projekta: 2 - OPPN - 2026	
investitor:	/
Pripravljalec:	Občina Maribor
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES
Risba:	ANALIZA OŽJEGA OBMOČJA
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA- 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a
Datum: junij 2026	
Merilo:	
Št. lista:	8

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 21. DECEMBER (zimski solsticij)



Na dan zimskega solsticija je Sonce najnižje nad obzorjem, dan pa je najkrajši v letu. Na območju Slovenije Sonce opoldne doseže višino približno 21° nad horizontom, zato so sence skozi ves dan izrazito dolge. Zaradi nizke lege Sonca je osončenost objektov in odprtih površin bistveno manjša kot v preostalih letnih časih, vpliv senčenja pa je izrazitejši.

Na obravnavanem območju prevladuje nizka do srednje visoka pozidava, ki sicer omogoča razmeroma dobro dostopnost sončne svetlobe, vendar nizka lega Sonca povzroči, da se sence objektov raztezajo na precejšnje razdalje. V dopoldanskem času se sence usmerjajo proti severozahodu, pri čemer večji industrijski objekti v vzhodnem delu območja zasenčijo širše manipulativne, prometne in odprte površine v svoji neposredni okolici. Zaradi večjih višin in prostornin predstavljajo glavni vir senčenja na celotnem območju.

Tudi okoli sončnega poldneva, ko je Sonce najvišje nad obzorjem, ostajajo sence razmeroma dolge. Posledično so severne fasade objektov ter površine neposredno severno od stavb večji del dneva v senci. Kljub temu odprte površine, ki niso neposredno obdane z višjimi objekti, še vedno prejmejo določeno količino neposredne sončne svetlobe, predvsem v osrednjem delu dneva.

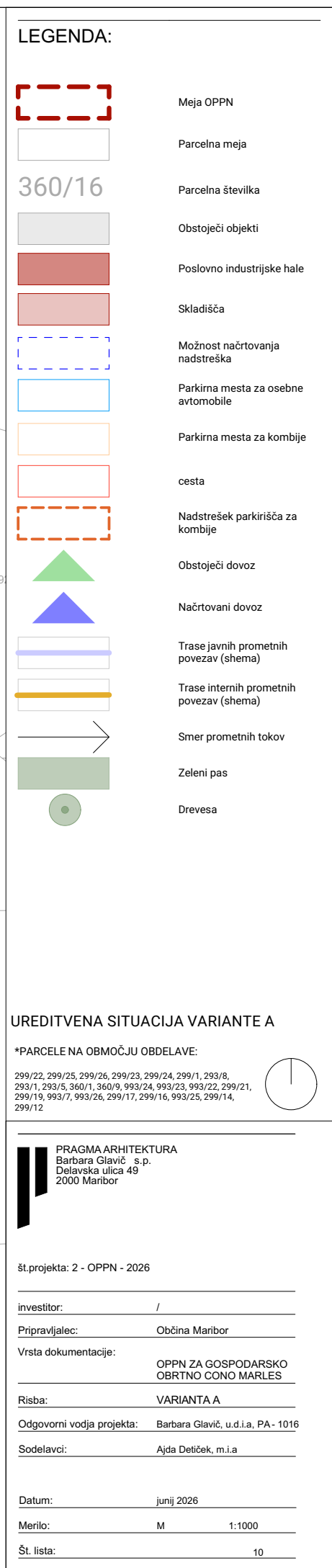
V popoldanskem času se smer senc obrne proti severovzhodu, njihova dolžina pa se proti sončnemu zahodu še povečuje. Večji industrijski objekti povzročajo najobsežnejše senčenje, medtem ko manjši stanovanjski, poslovni in gospodarski objekti ustvarjajo lokalne sence, ki zaradi nizkega kota Sonca prav tako segajo precej dlje kot v drugih letnih obdobjih. Medsebojno senčenje med objekti je zato izrazitejše kot ob ekvinokcijah ali poletnem solsticiju.

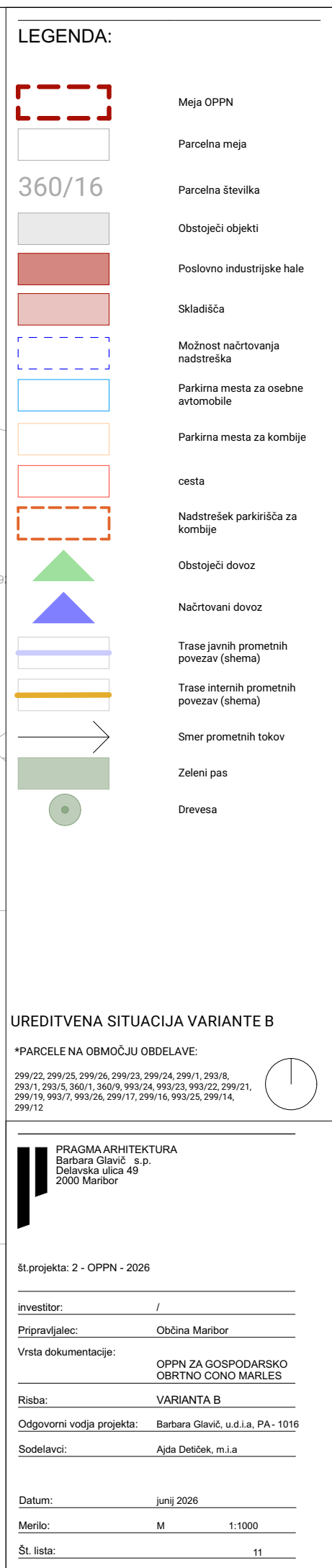
Na severnem robu območja ima gozdni pas v zimskem obdobju pomembnejši vpliv na osončenost. Zaradi nizke lege Sonca se sence dreves raztezajo daleč proti jugu, zato je severni del območja daljši del dneva v senci. Ta vpliv je najbolj izrazil v jutranjih in popoldanskih urah, deloma pa tudi okoli poldneva.

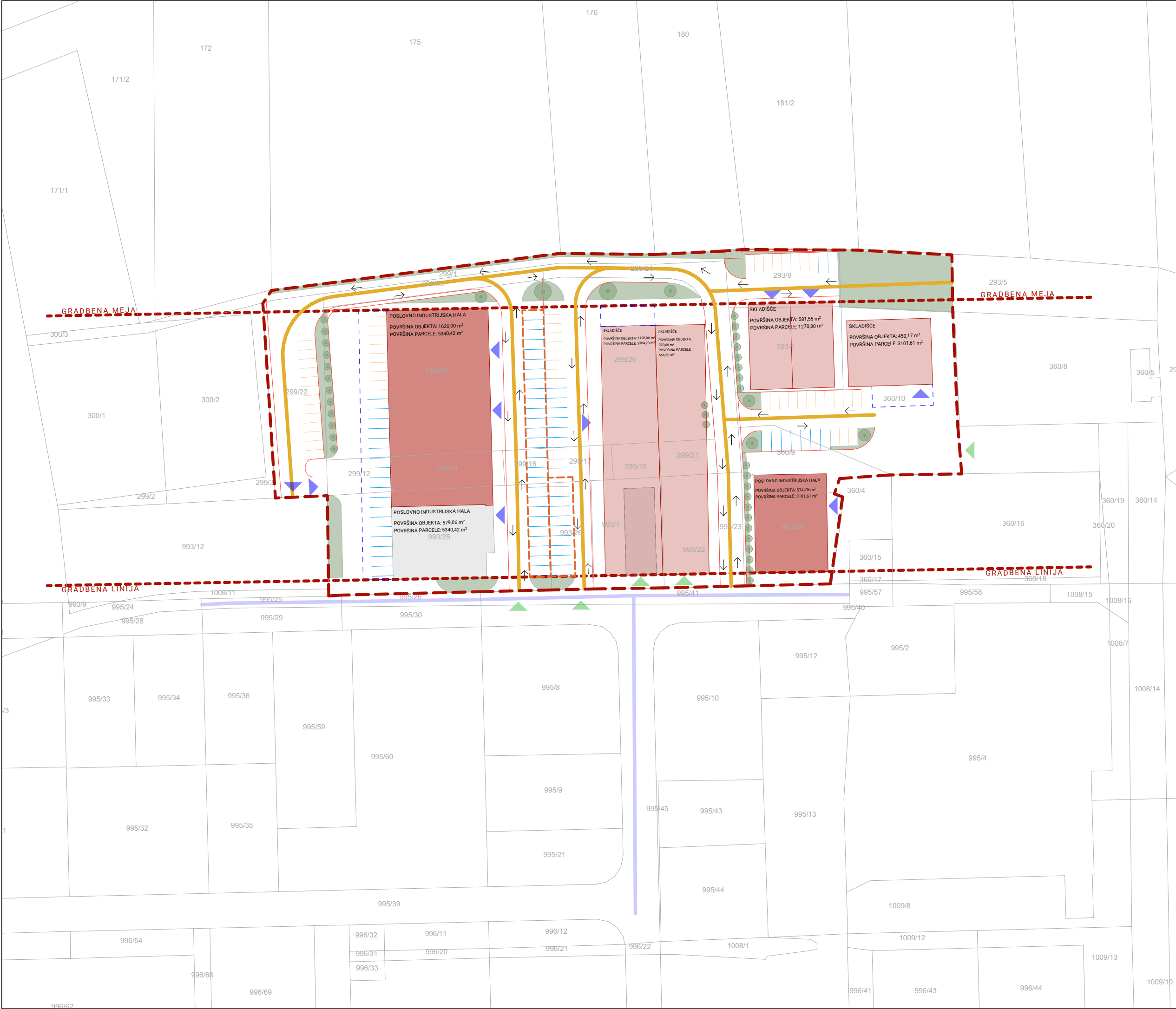
ANALIZA OSONČENOSTI ZA 21. DECEMBER

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:
299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

	PRAGMA ARHITEKTURA Barbara Glavič s.p. Delavska ulica 49 2000 Maribor
št.projekta: 2 - OPPN - 2026	
investitor:	/
Pripravljalec:	Občina Maribor
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES
Risba:	ANALIZA OŽJEGA OBMOČJA
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA- 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a
Datum: junij 2026	
Merilo:	
Št. lista:	9







LEGENDA:

Meja OPPN

Parcelna meja

360/16

Parcelna številka

Obstoječi objekti

Poslovno industrijske hale

Skladišča

Možnost načrtovanja nadstreška

Parkirna mesta za osebne avtomobile

Parkirna mesta za kombije

cesta

Nadstrešek parkirišča za kombije

Obstoječi dovoz

Načrtovani dovoz

Trase javnih prometnih povezav (shema)

Trase internih prometnih povezav (shema)

Smer prometnih tokov

Zeleni pas

Drevesa

UREDITVENA SITUACIJA VARIANTE C

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor:

/

Pripravljalec:

Občina Maribor

Vrsta dokumentacije:

OPPN ZA GOSPODARSKO
OBRTNO CONO MARLES

Risba:

VARIANTA C

Odgovorni vodja projekta:

Barbara Glavič, u.d.i.a, PA - 1016

Sodelavci:

Ajda Detiček, m.i.a

Datum:

junij 2026

Merilo:

M 1:1000

Št. lista:

12

IZBERE SE VARIANTA A

Varianta A je najbolj optimalna rešitev, ker zagotavlja najbolj uravnotežen odnos med pozidavo, funkcionalnostjo in kakovostjo odprtega prostora. Volumni so razporejeni tako, da ohranjajo jasno grajeno linijo ob ulici, hkrati pa ustvarjajo bolj odprte in uporabne zunanje površine znotraj območja. Objekti so med seboj ustrezno členjeni, kar omogoča boljšo osvetlitev, naravno prezračevanje in manjše medsebojno senčenje.

V primerjavi z variantama B in C varianta A dosega najboljšo prostorsko uravnoteženost. Ohranja primerne odmike med stavbnimi volumni, zagotavlja večjo fleksibilnost pri organizaciji dostopov in zunanjih ureditev ter omogoča boljšo orientacijo bivalnih prostorov. Zaradi enakomernejše razporeditve pozidave je vpliv na okoliško pozidavo manjši, hkrati pa se ohranja kakovostnejši odnos med grajenim in odprtim prostorom.

Poleg urbanističnih prednosti varianta A omogoča tudi racionalnejšo izvedbo in nadaljnji razvoj območja, saj zasnova ne ustvarja nepotrebno velikih ali preozkih vmesnih prostorov. Zato predstavlja najbolj uravnoteženo rešitev z vidika funkcionalnosti, bivalnega ugodja, prostorske kakovosti in skladnosti z obstoječo strukturo naselja.



MORFOLOŠKA ANALIZA



VIŠINSKA ANALIZA



ANALIZA ZELENIH POVRŠIN



PROMETNA ANALIZA

IZBIRA VARIANTE A

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12



	PRAGMA ARHITEKTURA Barbara Glavič s.p. Delavska ulica 49 2000 Maribor
št.projekta: 2 - OPPN - 2026	
investitor:	/
Pripravljalec:	Občina Maribor
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES
Risba:	VARIANTA A
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA - 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a
Datum:	junij 2026
Merilo:	
Št. lista:	13



LEGENDA:



Meja OPPN

Parcelna meja

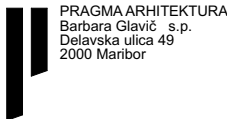
360/16

Parcelna številka

GEODETSKI POSNETEK

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8,
293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21
299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14,
299/12



št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor:

Pripravljenec: Občina Maribor

Vrsta dokumentacije: **OPPN ZA GOSPODARSKO
OBRTNO CONO MARLES**

Risba: IZHODIŠČA

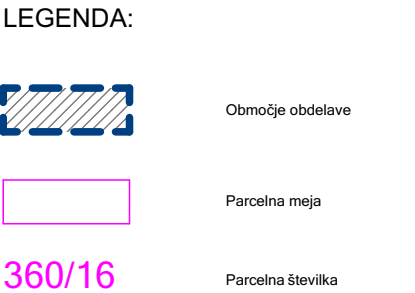
Odgovorni vodja projekta: Barbara Glavič, u.d.i.a, PA- 1016

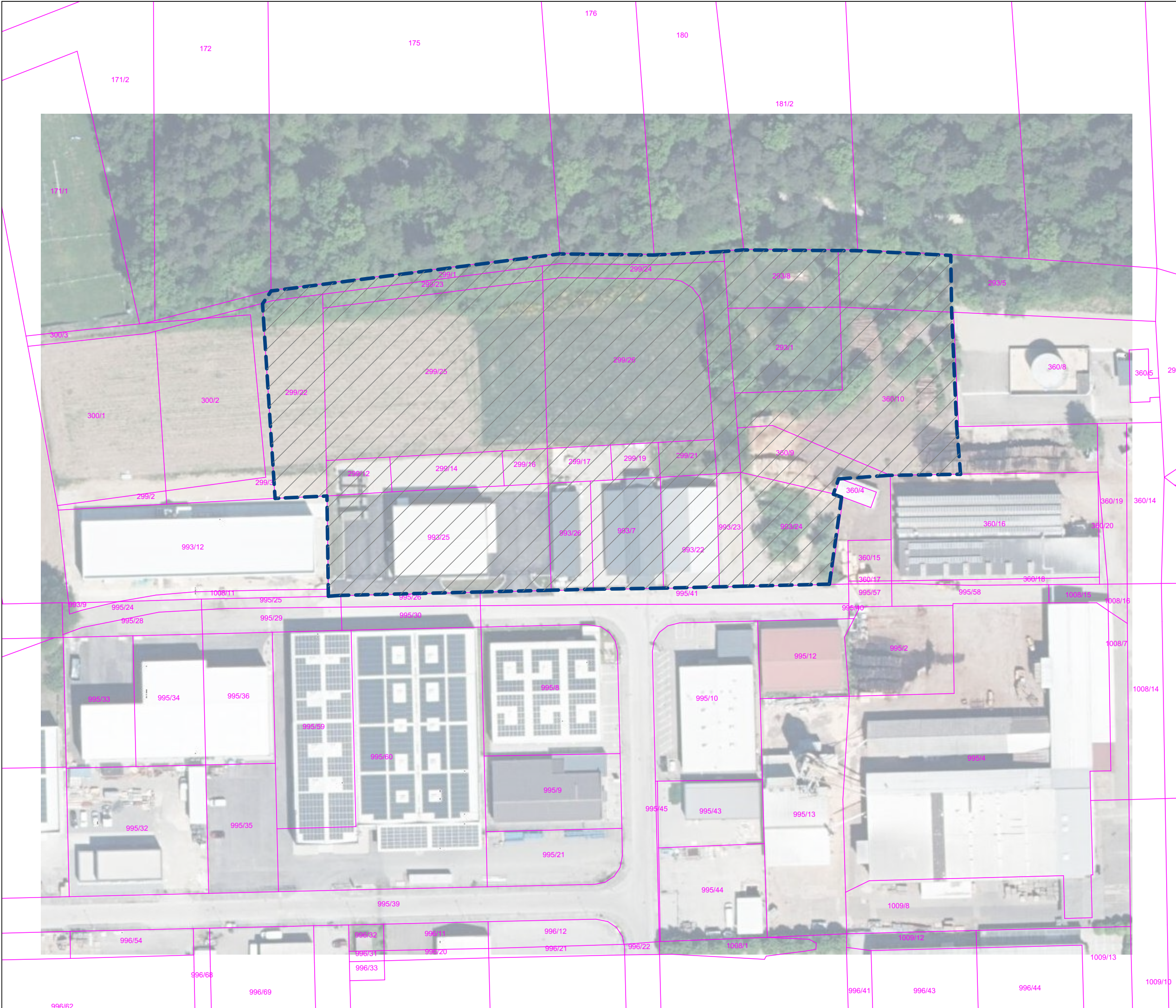
Sodelavci: Ajda Detiček, m.i.a.

Datum: junij 2026

Merilo: M 1:1000

Št. lista: 1





LEGENDA:

Območje obdelave

Parcelna meja

Parcelna številka

PRIKAZ OBMOČJA OBDELAVE NA DOF

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12, 299/11, 299/10, 299/9, 299/8, 299/7, 299/6, 299/5, 299/4, 299/3, 299/2, 299/1, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor:

/

Pripravljalec:

Občina Maribor

Vrsta dokumentacije:

OPPN ZA GOSPODARSKO
OBRTNO CONO MARLES

Risba:

IZHODIŠČA

Odgovorni vodja projekta:

Barbara Glavič, u.d.i.a, PA - 1016

Sodelavci:

Ajda Detiček, m.i.a

Datum:

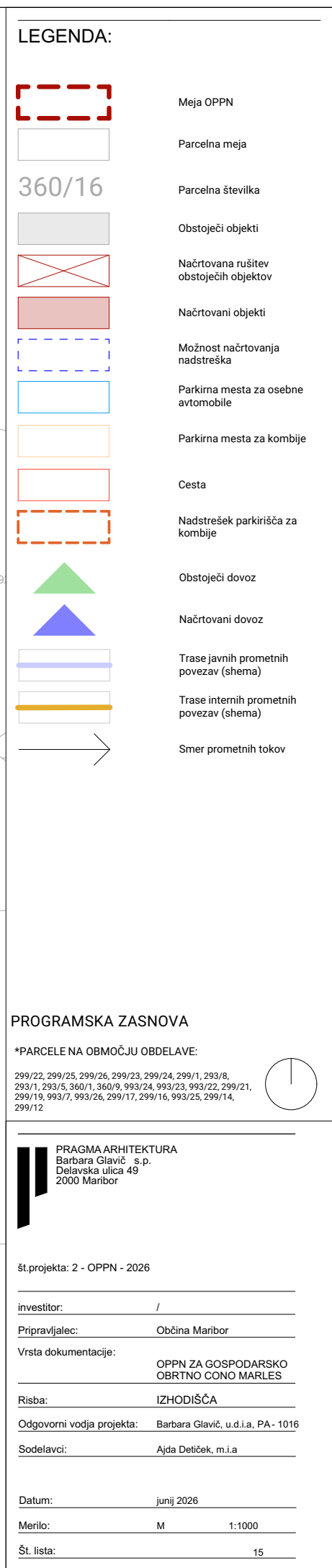
junij 2026

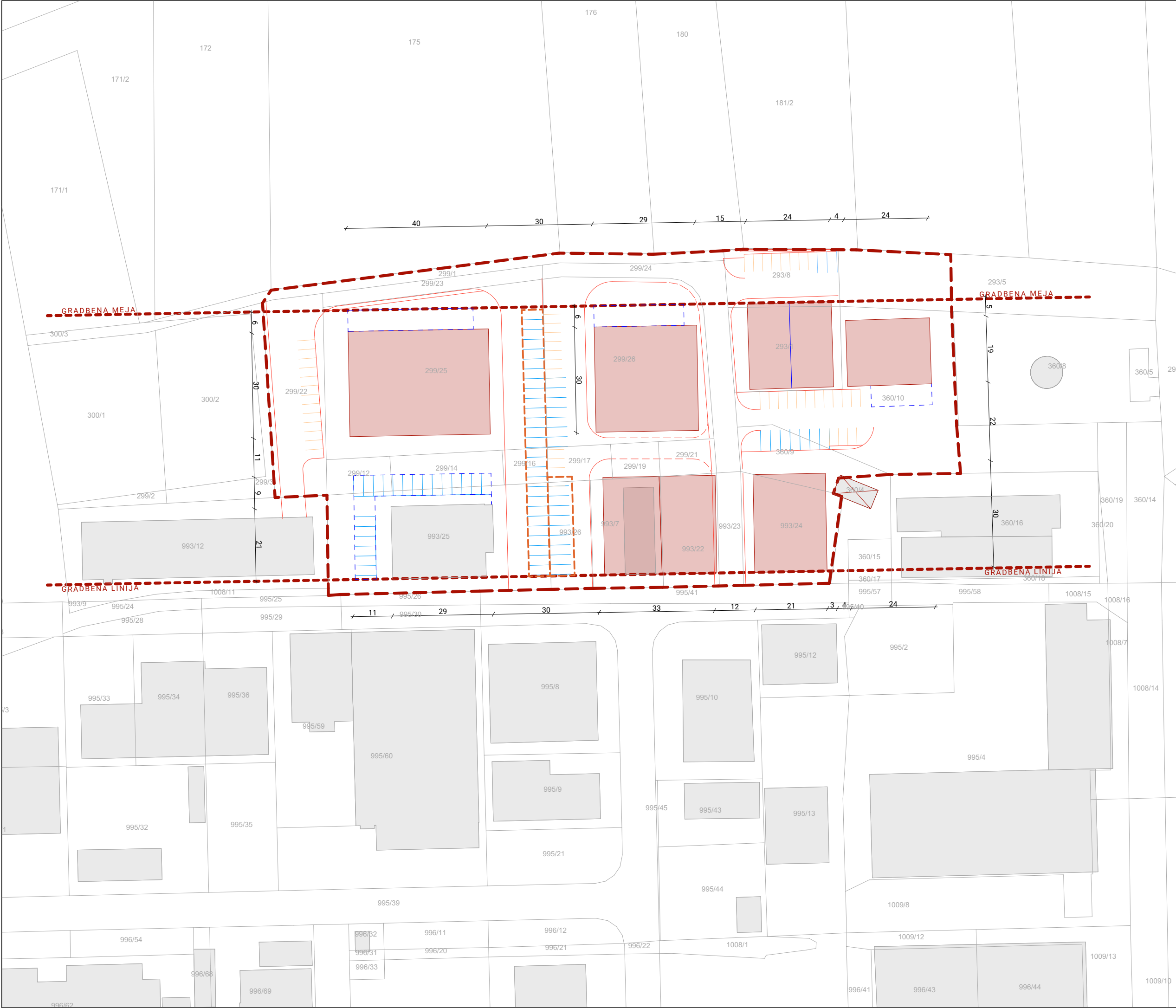
Merilo:

M 1:1000

Št. lista:

14.2





LEGENDA:

Meja OPPN

Parcelna meja

360/16

Parcelna številka

Obstoječi objekti

Načrtovana rušitev obstoječih objektov

Načrtovani objekti

Možnost načrtovanja nadstreška

Parkirna mesta za osebne avtomobile

Parkirna mesta za kombije

Cesta

Nadstrešek parkirišča za kombije

POZICIJA OBJEKTOV V OKOLICI

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor:

/

Pripravljalec:

Občina Maribor

Vrsta dokumentacije:

OPPN ZA GOSPODARSKO
OBRTNO CONO MARLES

Risba:

IZHODIŠČA

Odgovorni vodja projekta:

Barbara Glavič, u.d.i.a, PA - 1016

Sodelavci:

Ajda Detiček, m.i.a

Datum:

junij 2026

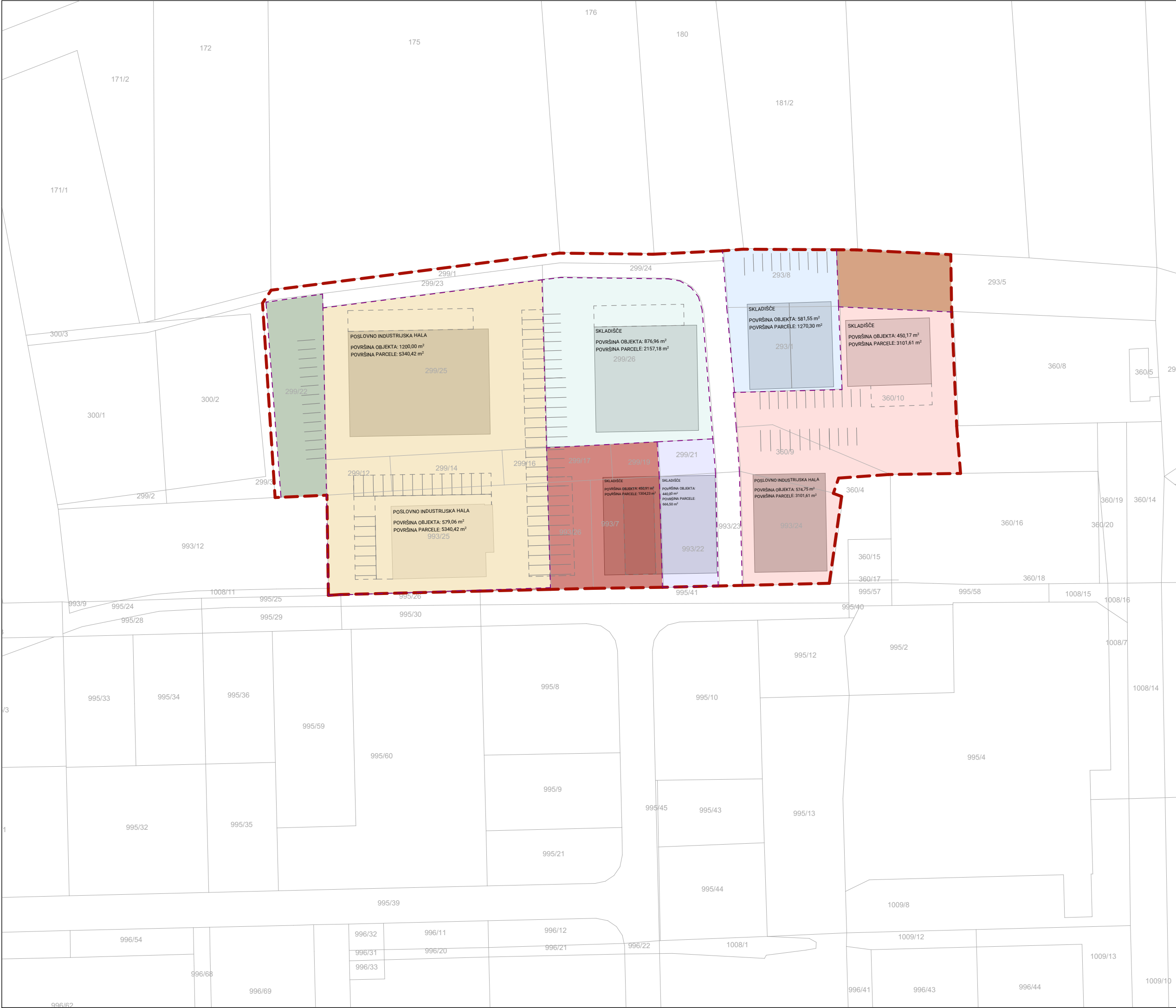
Merilo:

M

1:1000

Št. lista:

16



LEGENDA:

Meja OPPN

Parcelna meja

360/16

Parcelna številka

Objekti

Lastništvo 1

Lastništvo 2

Lastništvo 3

Lastništvo 4

Lastništvo 5

Lastništvo 6

Lastništvo 7

Lastništvo 8

LASTNIŠKA STRUKTURA

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor:

/

Pripravljalec:

Občina Maribor

Vrsta dokumentacije:

OPPN ZA GOSPODARSKO
OBRTNO CONO MARLES

Risba:

IZHODIŠČA

Odgovorni vodja projekta:

Barbara Glavič, u.d.i.a, PA - 1016

Sodelavci:

Ajda Detiček, m.i.a

Datum:

junij 2026

Merilo:

M1:1000

Št. lista:

17



- LEGENDA:
- Meja OPPN
 - Parcelna meja
 - Obstoječi objekti
 - Zasnovani objekti
 - Zelene površine
 - Kmetijske zelene površine

***OPOMBA:**

Opcija: Lastniki lahko izvedejo najmanj 60 % strešne površine objektov, večjih od 200 m², kot zeleno streho.

ZELENE POVRŠINE ZNOTRAJ OBMOČJA OBDELAVE

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor: /

Pripravljalec: Občina Maribor

Vrsta dokumentacije: OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES

Risba: IZHODIŠČA

Odgovorni vodja projekta: Barbara Glavič, u.d.i.a, PA - 1016

Sodelavci: Ajda Detiček, m.i.a

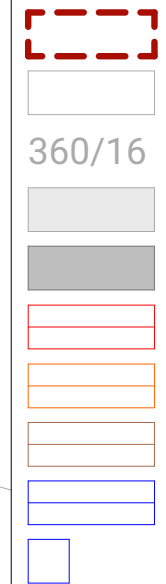
Datum: junij 2026

Merilo: M 1:1000

Št. lista: 18



LEGENDA:



Meja OPPN

Parcelna meja

Parcelna številka

Obstoječi objekti

načrtovani objekti

Linije električna energija

Linije elektronske komunikacije

Linije kanalizacija

Linije vodovod

Poligoni vodovod

OBSTOJEČA KOMUNALNA OSKRBA

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8,
293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21,
299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14,
299/12



št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor:

Pripravljenec:	Občina Maribor
----------------	----------------

Vrsta dokumentacije: OPPN ZA GOSPODARSKO
OBRTNO CONO MARLES

Risba:	IZHODIŠČA
--------	-----------

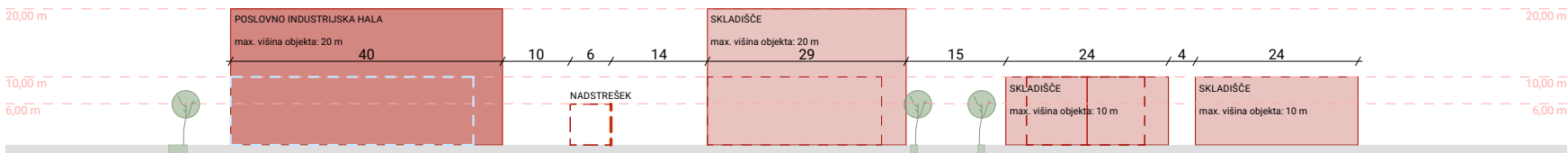
Odgovorni vodja projekta: Barbara Glavič, u.d.i.a, PA- 1016

Sodelavci: Ajda Detiček, m.i.a

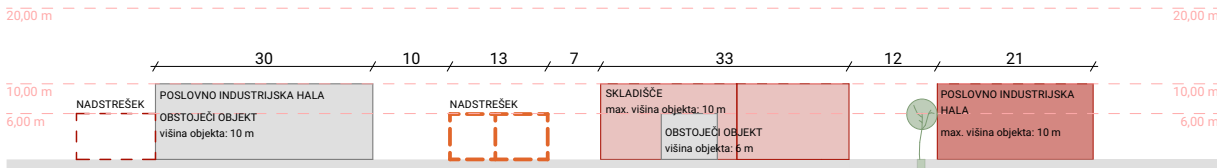
Datum: junij 2026

Merilo:	M	1:1000
---------	---	--------

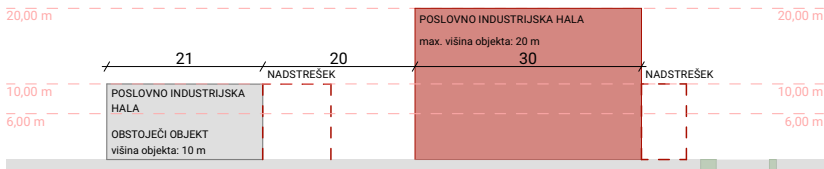
Št. lista: 20



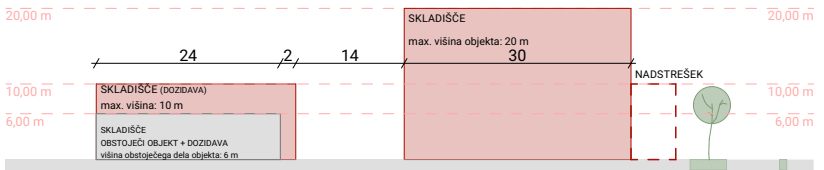
A - A PREREZ



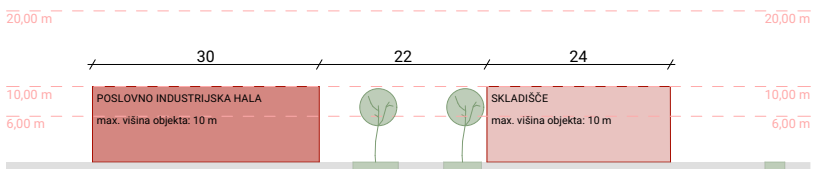
B - B PREREZ



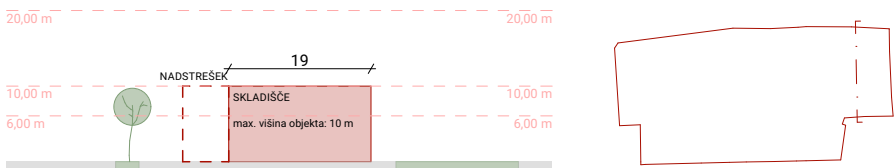
C - C PREREZ



D - D PREREZ



E - E PREREZ



F - F PREREZ

LEGENDA:

- Obstoječi objekti
- Industrijske hale
- Skladišča
- Možnost načrtovanja nadstreška
- Nadstrešek parkirišča za kombije
- Zeleni pas
- Drevesa

PREREZI

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

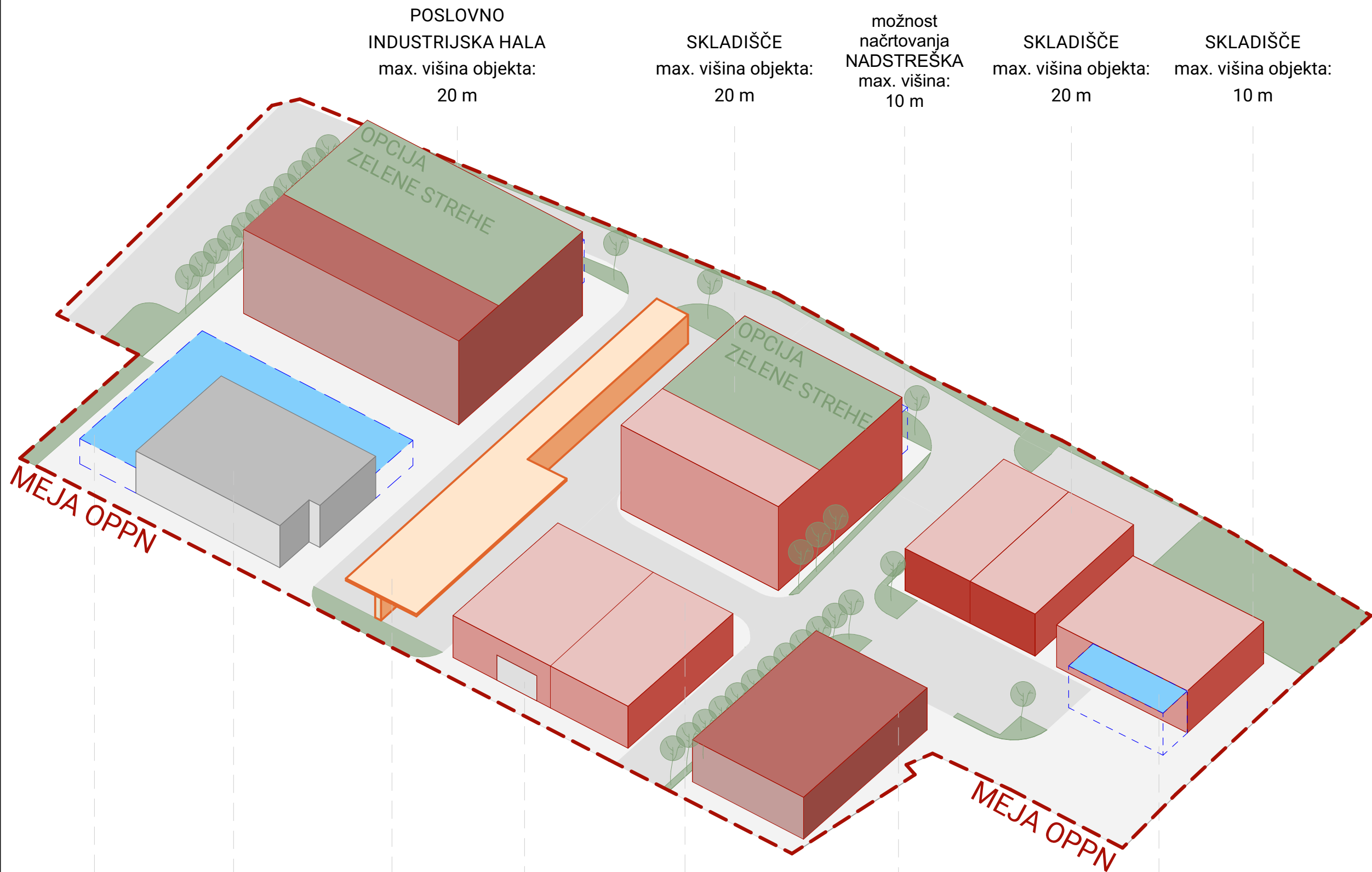
299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor: /
Pripravljalec: Občina Maribor
Vrsta dokumentacije: OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES
Risba: IZHODIŠČA
Odgovorni vodja projekta: Barbara Glavič, u.d.i.a, PA - 1016
Sodelavci: Ajda Detiček, m.i.a

Datum: junij 2026
Merilo: M 1:1000
Št. lista: 22



POSLOVNO
INDUSTRIJSKA HALA
max. višina objekta:
20 m

SKLADIŠČE
max. višina objekta:
20 m

možnost
načrtovanja
NADSTREŠKA
max. višina:
10 m

SKLADIŠČE
max. višina objekta:
20 m

SKLADIŠČE
max. višina objekta:
10 m

možnost
načrtovanja
NADSTREŠKA
max. višina:
6 m

OBSTOJEČI
OBJEKT
višina:
10 m

NADSTREŠEK
parkirišča za
kombije
max. višina:
6m

OBSTOJEČI
OBJEKT
višina:
6 m

SKLADIŠČE
max. višina objekta:
10 m

POSLOVNO
INDUSTRIJSKA HALA
max. višina objekta:
10 m

možnost
načrtovanja
NADSTREŠKA
max. višina:
10 m

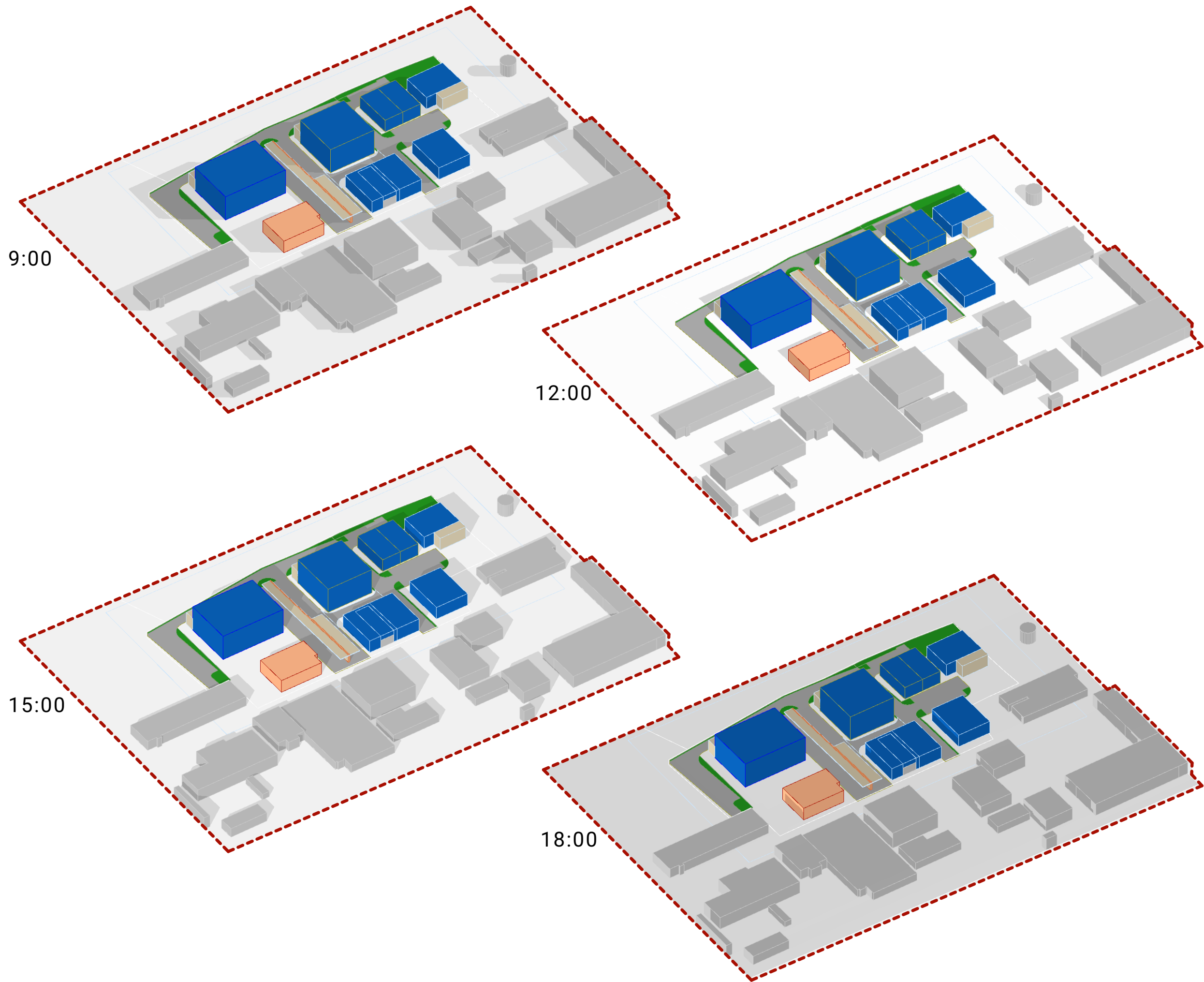
FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:
299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8,
293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21,
299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14,
299/12

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta:	2 - OPPN - 2026	
investitor:	/	
Pripravljalec:	Občina Maribor	
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES	
Risba:	IZHODIŠČA	
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA - 1016	
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a	
Datum:	junij 2026	
Merilo:	M	1:1000
Št. lista:	23	

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 21. MAREC (pomladni ekvinokcij)



Na dan pomladanskega ekvinokcija je Sonce približno 12 ur nad obzorjem, vzhaja na vzhodu in zahaja na zahodu, opoldne pa doseže višino približno 45° nad horizontom (za območje Slovenije). Zaradi tega so sence zjutraj in pozno popoldne daljše, okoli poldneva pa bistveno krajše, kar omogoča dobro osončenost večine obravnavanega območja.

Na obravnavanem območju prevladuje srednje visoka pozidava, zato med objekti ni izrazitega medsebojnega senčenja. V dopoldanskem času se sence raztezajo proti zahodu, pri čemer predvsem večji industrijski objekti v vzhodnem delu območja zasenčijo neposredno okolico na zahodni strani. Zaradi večjih gabaritov in višine imajo ti objekti najizrazitejši vpliv na lokalno osončenost, vendar je senčenje omejeno predvsem na bližnje manipulativne in prometne površine.

Okoli sončnega poldneva, ko je Sonce najvišje, se dolžina senc občutno zmanjša. V tem času je večina objektov, odprtih dvorišč in prometnih površin dobro osončena, senčenje pa ostaja omejeno na neposredno okolico posameznih stavb.

V popoldanskem času se smer senc obrne proti vzhodu. Večji industrijski objekti ponovno predstavljajo glavni vir senčenja, predvsem za površine na njihovi vzhodni strani.

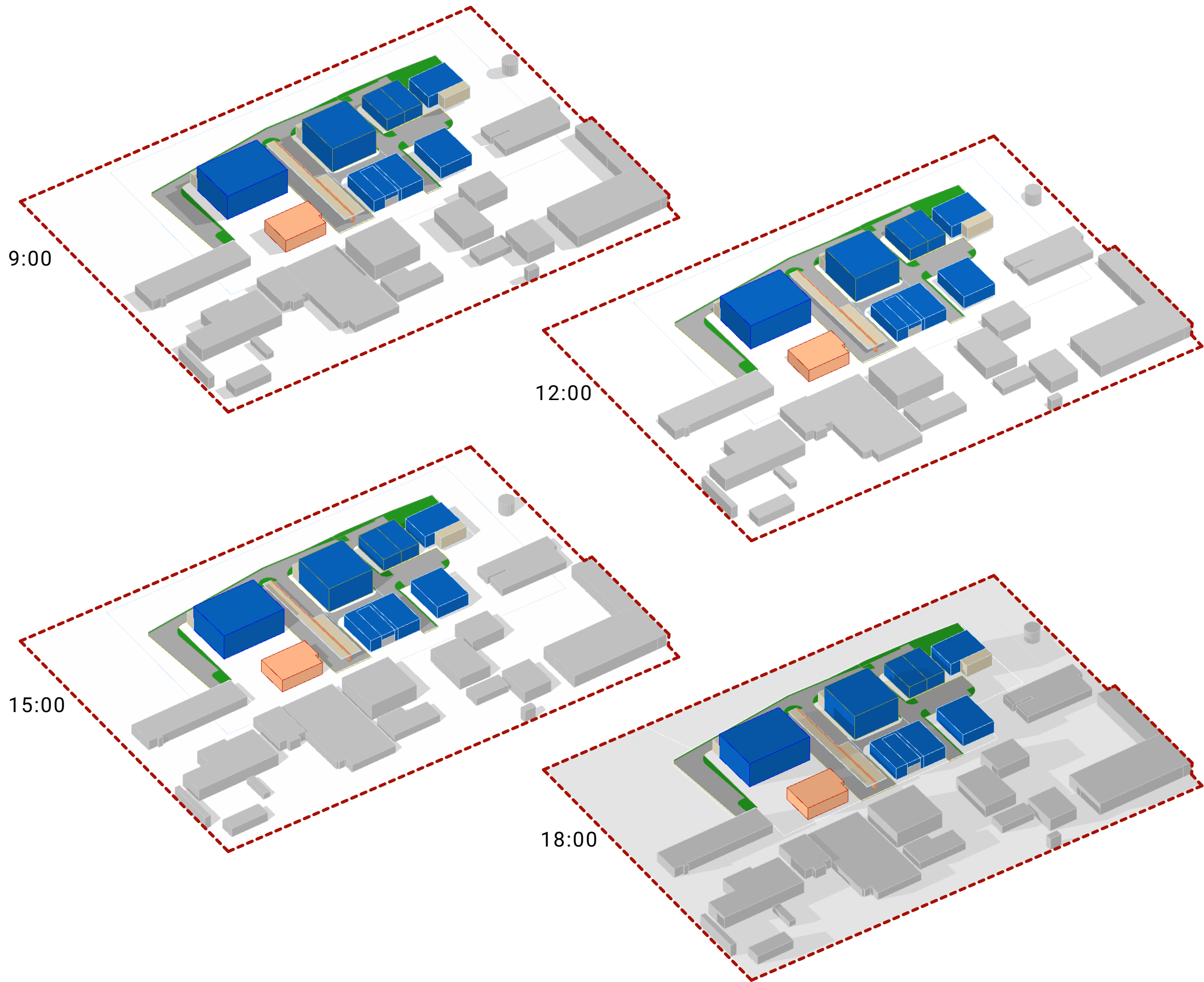
Na severnem robu območja se nahaja gozdni pas, ki lahko v zgodnjih jutranjih in poznih popoldanskih urah povzroča dodatno senčenje neposrednega roba območja. V času okoli poldneva pa je njegov vpliv zaradi večje višine Sonca bistveno manjši.

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 21. MAREC

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:
299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

	PRAGMA ARHITEKTURA Barbara Glavič s.p. Delavska ulica 49 2000 Maribor
št.projekta: 2 - OPPN - 2026	
investitor:	/
Pripravljalec:	Občina Maribor
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA GOSPODARSKO OBRATNO CONO MARLES
Risba:	ANALIZA VARIANTE A
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA- 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a
Datum:	junij 2026
Merilo:	
Št. lista:	24

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 21. JUNIJ (poletni solsticij)



Na dan poletnega solsticija je Sonce najvišje nad obzorjem, dan pa je najdaljši v letu. Na območju Slovenije Sonce opoldne doseže višino približno 68° nad horizontom, zato so sence skozi večino dneva krajše kot v drugih letnih časih. Takšne razmere zagotavljajo zelo dobro osončenost večine obravnavanega območja.

Na obravnavanem območju prevladuje nizka do srednje visoka pozidava, ki omogoča nemoten dostop sončne svetlobe do večine objektov in odprtih površin. Zaradi velike višine Sonca so medsebojne sence med stavbami omejene predvsem na zgodnje jutranje in pozne popoldanske ure, ko se sence podaljšajo proti zahodu oziroma vzhodu. V osrednjem delu dneva je senčenje minimalno.

Največji vpliv na osončenost imajo industrijske hale v vzhodnem delu območja. Zaradi večjih tlorisnih dimenzij in višine ustvarjajo nekoliko daljše sence kot okoliški objekti, vendar je njihov vpliv omejen predvsem na neposredno okolico stavb in manipulativne površine. Zaradi visoke lege Sonca tudi ti objekti opoldne povzročajo le kratke sence, zato večina odprtih površin ostaja dobro osončena.

Stanovanjski, poslovni in pomožni objekti v zahodnem, osrednjem in južnem delu območja zaradi svoje razmeroma majhne višine povzročajo le lokalno senčenje. Razdalje med objekti so praviloma zadostne, da tudi med poletnim obdobjem zagotavljajo dobro osvetljenost fasad, dvorišč in prometnih površin.

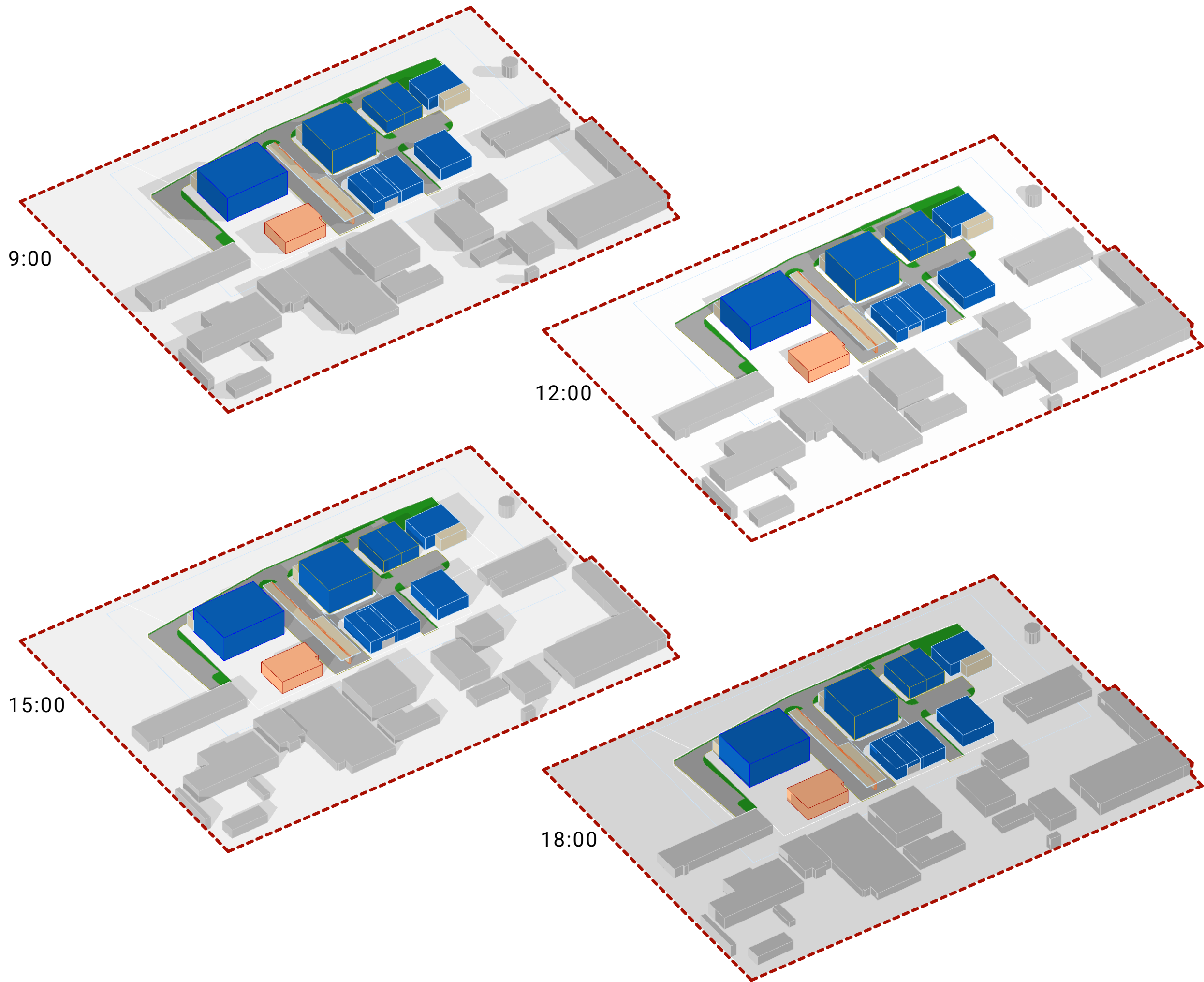
Na severnem robu območja gozdni pas vpliva predvsem na jutranjo in pozno popoldansko osončenost neposredno ob robu območja. Zaradi visoke lege Sonca sredi dneva se vpliv vegetacije na senčenje bistveno zmanjša, zato je večina območja tudi v tem delu dneva neposredno osončena.

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 21. JUNIJ

*PARCELE NA OBMČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

	PRAGMA ARHITEKTURA Barbara Glavič s.p. Delavska ulica 49 2000 Maribor
št.projekta: 2 - OPPN - 2026	
investitor:	/
Pripravljalac:	Občina Maribor
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTHO CONO MARLES
Risba:	ANALIZA VARIANTE A
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA- 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a
Datum: junij 2026	
Merilo:	
Št. lista:	25



Na dan jesenskega ekvinokcija sta dolžina dneva in noči približno enaki, Sonce pa potuje po nebu podobno kot ob pomladanskem ekvinokciju. Na območju Slovenije Sonce vzhaja približno na vzhodu, zahaja na zahodu in opoldne doseže višino okoli 45° nad horizontom. Zaradi tega so sence zjutraj in pozno popoldne daljše, okoli poldneva pa se skrajšajo, kar zagotavlja dobro osončenost večine obravnavanega območja.

Na območju prevladuje nizka do srednje visoka pozidava, zato med objekti ni izrazitega medsebojnega senčenja. V dopoldanskem času se sence raztezajo proti zahodu, pri čemer večji industrijski objekti v vzhodnem delu območja zasenčijo predvsem bližnje manipulative in prometne površine na zahodni strani. Zaradi njihove večje višine in tlorisnih dimenzij je njihov vpliv na osončenost največji, vendar ostaja omejen na neposredno okolico objektov.

Ob sončnem poldnevu, ko je Sonce najvišje nad obzorjem, se dolžina senc zmanjša in večina objektov, dvorišč ter odprtih površin prejme zadostno količino neposredne sončne svetlobe. Zaradi razmeroma nizke in razpršene pozidave so tudi notranje odprte površine dobro osvetljene, senčenje pa je omejeno predvsem na neposredno okolico posameznih stavb.

V popoldanskem času se smer senc obrne proti vzhodu. Večji industrijski objekti ponovno predstavljajo glavni vir senčenja, predvsem za površine na njihovi vzhodni strani, medtem ko manjši stanovanjski, poslovni in gospodarski objekti povzročajo le lokalno in časovno omejeno senčenje. Zaradi ustreznih razdalj med objekti medsebojno senčenje ne predstavlja pomembnejše prostorske omejitve.

Na severnem robu območja gozdni pas vpliva na osončenost predvsem v jutranjih in poznih popoldanskih urah, ko so sence daljše. V osrednjem delu dneva je njegov vpliv manj izrazit, saj višji položaj Sonca omogoča dobro osvetlitev večine območja.

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 22. SEPTEMBER

*PARCELE NA OBMČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8, 293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21, 299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14, 299/12

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor: /

Pripravljalec: Občina Maribor

Vrsta dokumentacije: OPPN ZA GOSPODARSKO OBRTNO CONO MARLES

Risba: ANALIZA VARIANTE A

Odgovorni vodja projekta: Barbara Glavič, u.d.i.a, PA- 1016

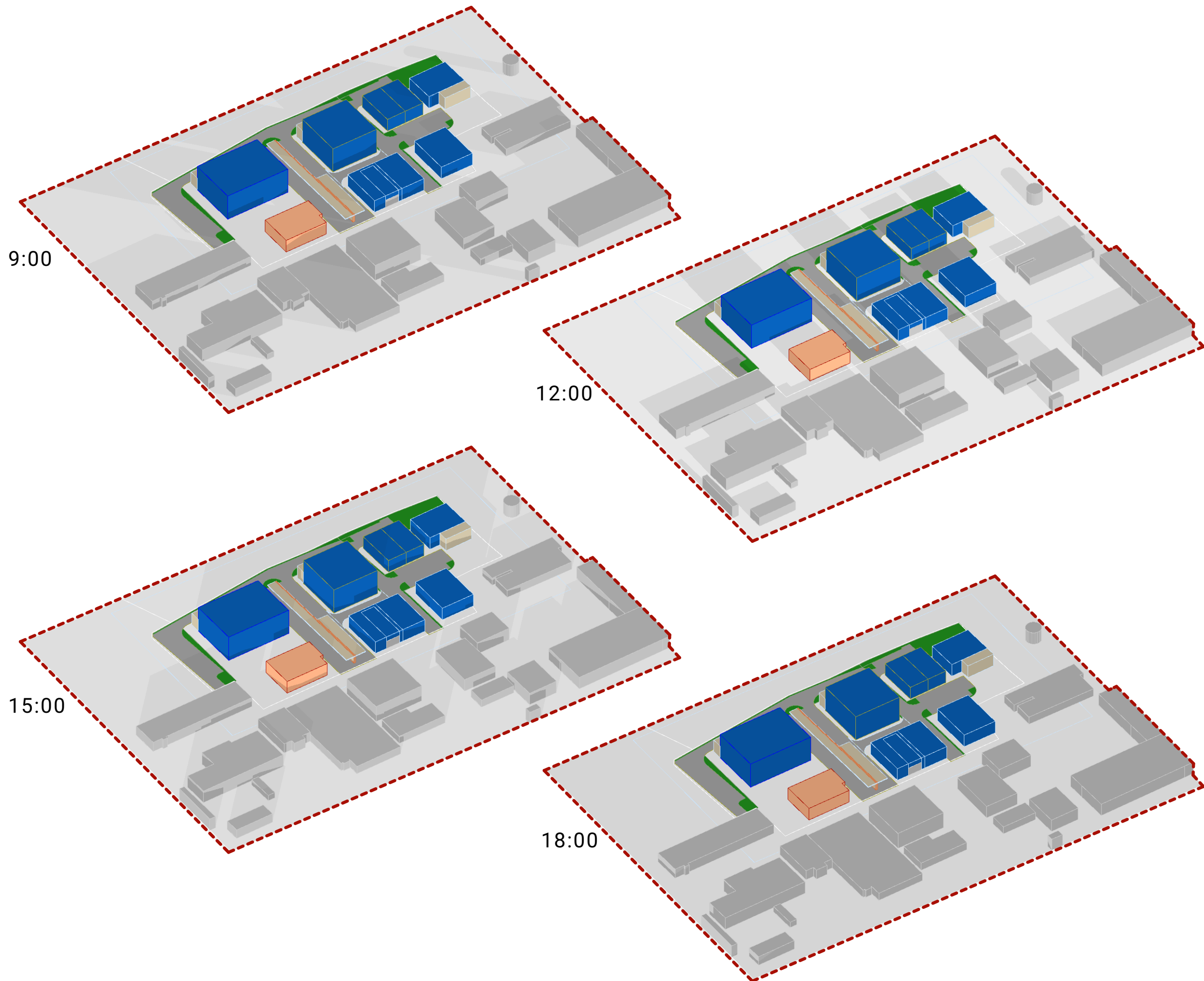
Sodelavci: Ajda Detiček, m.i.a

Datum: junij 2026

Merilo:

Št. lista: 26

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 21. DECEMBER (zimski solsticij)



Na dan zimskega solsticija je Sonce najnižje nad obzorjem, dan pa je najkrajši v letu. Na območju Slovenije Sonce opoldne doseže višino približno 21° nad horizontom, zato so sence skozi ves dan izrazito dolge. Zaradi nizke lege Sonca je osenčenost objektov in odprti površini bistveno manjša kot v preostalih letnih časih, vpliv senčenja pa je izrazitejši.

Na obravnavanem območju prevladuje nizka do srednje visoka pozidava, ki sicer omogoča razmeroma dobro dostopnost sončne svetlobe, vendar nizka lega Sonca povzroči, da se sence objektov raztezajo na precejšnje razdalje. V dopoldanskem času se sence usmerjajo proti severozahodu, pri čemer večji industrijski objekti v vzhodnem delu območja zasenčijo širše manipulativne, prometne in odprte površine v svoji neposredni okolici. Zaradi večjih višin in prostornim predstavljajo glavni vir senčenja na celotnem območju.

Tudi okoli sončnega poldneva, ko je Sonce najvišje nad obzorjem, ostajajo sence razmeroma dolge. Posledično so sverne fasade objektov ter površine določene severno od stavb večji del dneva v senci. Kljub temu odprte površine, ki niso neposredno obdane z višjimi objekti, še vedno prejmejo določeno količino neposredne sončne svetlobe, predvsem v osrednjem delu dneva.

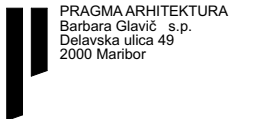
V popoldanskem času se smer senc obrne proti severovzhodu, njihova dolžina pa se proti sončnemu zahodu še povečuje. Večji industrijski objekti povzročajo najobsežnejše senčenje, medtem ko manjši stanovanjski, poslovnii in gospodarski objekti ustvarjajo lokalne sence, ki zaradi nizkega kota Sonca prav tako segajo precej dlje kot v drugih letnih obdobjih. Medsebojno senčenje med objekti je zato izrazitejše kot ob ekvinkicijah ali polnem solsticiju.

Na severnem robu območja ima gozdni pas v zimskem obdobju pomembnejši vpliv na osončenost. Zaradi nizke lege Sonca se sence dreves raztezajo daleč proti jugu, zato je severni del območja daljši del dneva v senci. Ta vpliv je najbolj izrazit v jutranjih in popoldanskih urah, deloma pa tudi okoli poldneva.

ANALIZA OSONČENOSTI ZA 21. DECEMBER

*PARCELE NA OBMOČJU OBDELAVE:

299/22, 299/25, 299/26, 299/23, 299/24, 299/1, 293/8,
293/1, 293/5, 360/1, 360/9, 993/24, 993/23, 993/22, 299/21,
299/19, 993/7, 993/26, 299/17, 299/16, 993/25, 299/14,
299/12



št.projekta: 2 - OPPN - 2026

investitor: /

Pripravljalec: Občina Maribor

Vrsta dokumentacije:

OBRTNO CONO MARLES

Risba: ANALIZA VARIANTE A

Odgovorni vodja projekta: Barbara Glavič, u.d.i.a, PA- 1016

Sodelavci: Ajda Detiček, m.i.a

Datum: junij 2026

Merilo:

Št. lista: 27