

**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**ŽUPAN**  
**Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor**

Številka: 35201-0048/1999 1700 11  
Datum: 1.6. 2000

**MESTNEMU SVETU**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA:** **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 20. SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR, DNE 26. JUNIJA 2000**

**NASLOV:** **ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA NASELJE MARIBOR-ZRKOVCI – S 52/2 - prva obravnava**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.  
Zavod za prostorsko načrtovanje

**GRADIVO PREDLAGA:** Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el., župan Mestne občine Maribor

**POROČEVALEC:** Ljubo Mišič, univ.dipl.inž.arh.

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor je na 20. seji, dne 26.6.2000 sprejel Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za naselje Maribor-Zrkovci – S 52/2 - prva obravnava

**Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.**  
**ŽUPAN**

**Priloga:**

Odlok o o prostorskih ureditvenih pogojih za naselje Maribor-Zrkovci – S 52/2 – prva obravnava, z obrazložitvijo in kartami

Na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in 16. člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/98, 18/98, 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji..... seji dne ..... sprejel

## **ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA NASELJE MARIBOR-ZRKOVCİ – S 52/2**

### **- prva obravnava**

#### **I. UVODNA DOLOČILA**

##### 1. člen

S tem odlokom se sprejmejo prostorski ureditveni pogoji za stanovanjsko območje S-52/2, ki jih je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor, pod številko naloge 743/99.

##### 2. člen

Prostorski ureditveni pogoji vsebujejo:

##### A. TEKSTUALNI DEL

1. Obrazložitev meril in pogojev za posege v prostor
2. Osnutek odloka o prostorskih ureditvenih pogojih

##### B. GRAFIČNI DEL

1. Izsek iz dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor v merilu 1:5000
2. Inventarizacija prostora v merilu 1:2000
3. Prikaz prostih gradbenih parcel v ureditvenem območju naselja v merilu 1:2000
4. Namenska raba površin in členitev območja v merilu 1:2000
5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture v merilu 1:5000
6. Pogoji prometnega urejanja v merilu 1:5000
7. Pregledna karta ureditve prostora v merilu 1:2000
8. Regulacijska karta v merilu 1:1000
- 9.

##### 3. člen

Meja območja urejanja je prikazana v grafičnem delu iz 2. člena tega odloka v karti št. 1: "Izsek iz dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor".

## II. ČLENITEV IN FUNKCIJA OBMOČJA

### 4. člen

Obravnava območje celote je sestavljeno iz štirih funkcionalnih enot:

- S1** - del ureditvenega območja Zrkovcev severovzhodno od ulice Na gorci, ki ima stanovanjsko funkcijo
- S2** - del ureditvenega območja Zrkovcev jugozahodno od ulice Na gorci, ki ima stanovanjsko funkcijo
- C** - centralno območje v osrednjem delu naselja
- SC** - stanovanjsko centralno območje med cesto Ob lipi in ulico Na gorci

## II. SKUPNA MERILA IN POGOJI

### 5. člen

Skupna merila in pogoji veljajo za vsa območja urejanja, v kolikor ni s posebnimi merili in pogoji določeno drugače.

### 6. člen

Pri vseh posegih v prostor je potrebno plodno zemljo odgrniti in deponirati. Plodna zemlja se uporabi za ureditev okolja objektov ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.

### 7. člen

Novi posegi v prostor za javne namene ali na javnih površinah in prenove javnih objektov ali javnih površin morajo biti načrtovani brez arhitektonskih ovir.

### 8. člen

Merila in pogoji glede vrste posegov

V funkcionalnih enotah so, razen če ni določeno drugače, dovoljeni naslednji posegi:

- novogradnje, nadomestne gradnje, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega dopustnih vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem iz 12. člena tega odloka,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih,
- rušenja objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča
- postavitve mikrourbane opreme, gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- gradnja začasnih objektov, ki ne zahtevajo novih komunalnih in drugih priključkov ali bistvenega povečanja zmogljivosti teh priključkov,
- postavitve pomožnih objektov (npr. garaže, vrtno ute, nadstrešnice, ograje) na funkcionalnih zemljiščih obstoječih objektov tako, da ni ovirana njihova redna raba,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, pešpoti in kolesarskih poti,
- postavitve kioskov, turističnih oznak, spominskih obeležij, verskih znamenj, reklamnih panojev in neprometnih znakov,
- posegi in ureditve, ki odpravljajo negativne vplive na okolje in zagotavljajo večjo varnost ljudi in premoženja.

## 9. člen

### Merila in pogoji za oblikovanje

Pri vseh novogradnjah in parcelacijah v območju, razen na označenih območjih aktivnih kmetij, je treba upoštevati omejitve, ki so podane z regulacijsko mejo, gradbeno mejo, gradbeno linijo, faktorjem izrabe zemljišča (v nadaljevanju: FIZ) in koeficientom pozidanosti, kar je razvidno iz karte št. 8, regulacijska karta. Regulacijska linija je v regulacijski karti informativna in jo je potrebno natančno določiti pri izdelavi lokacijske dokumentacije ali drugih prostorskih izvedbenih aktov.

Toleranca pri predpisanem FIZ in predpisanem faktorju pozidanosti je  $\pm 0.05$ . Upravičenost odstopanja dokazuje investitor z idejnim načrtom objekta in zunanje ureditve.

Funkcionalna enota je površina, znotraj katere veljajo enaka določila za urejanje, oblikovanje in izrabo prostora.

Pomen regulacijskih elementov:

- *regulacijska linija* omejuje javne površine od nejavnih in loči funkcionalne enote,
- *gradbena meja* je linija, ki jo novograjeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost,
- *gradbena linija* je linija, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novograjeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad,
- *smer pozidave* je smer daljšega roba objektov,
- *faktor izrabe zemljišč (FIZ)* je razmerje med brutoetažnimi površinami objektov nad nivojem terena in površino zemljišča gradbene parcele,
- *faktor pozidanosti* je razmerje med pozidano in površino gradbene parcele,
- *drevoredi* - obveznost zasaditve ali ohranitve visoke vegetacije zavezuje zasebnega ali javnega investitorja, da pred posegom ali ob prvem posegu v funkcionalni enoti ali ob njej zasadi ali/in ohranja predvideno vegetacijo
- *cesta* - je površina, namenjena prometu in je v javni rabi,
- *dovozne ceste* so površine namenjene uvozu ali izvozu, za potrebe enega ali več uporabnikov in so lahko v javni ali privatni rabi,
- *navezava na cesto* - informacija o možnosti direktne navezave objekta ali zemljišča na cesto

## 10. člen

Če regulacijski elementi ne omejujejo posega v prostor, mora biti predviden objekt odmaknjen:

- minimalno toliko od objekta na sosednji parceli, kot določajo sanitarno tehnične zahteve,
- minimalno toliko od parcelne meje, da je možna njegova normalna uporaba in da ne moti sosednjih objektov in naprav.

-

## 11. člen

Za vzdrževalna dela, adaptacije, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega objekta. Prizidki z ravnimi strehami niso dovoljeni.

Pomožni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta. Kot prizidki na fasadah morajo biti izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali nadaljuje preko pomožnega v istem naklonu kot ga ima osnovna streha ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha.

Ulična oprema in neprometni znaki morajo biti locirani tako, da ne ovirajo funkcionalno omejenih ljudi ter ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Napisi in reklame ne smejo biti postavljeni nad slemenom hiš.

## 12. člen

### Merila in pogoji za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč

Gradbeno parcelo sestavljata stavbišče in funkcionalno zemljišče. Stavbišče je del gradbene parcele, na katerem stoji predvideni objekt ali naprava, funkcionalno zemljišče pa je preostali del gradbene parcele, ki je potreben za rabo predvidenega objekta ali naprave.

Velikost gradbenih parcel in velikost funkcionalnega zemljišča se določi z lokacijsko dokumentacijo.

Pri določanju velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč je potrebno upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora,
- urbanistične zahteve (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine),
- sanitarno tehnične zahteve.

Funkcionalno zemljišče mora omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami razen, če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču, ki ni javno. Velikost gradbene parcele za stanovanjsko gradnjo je 500 - 1000 m<sup>2</sup>, razen v primeru, ko je preostanek zemljišča premajhen za oblikovanje nove gradbene parcele.

Na nepozidanih območjih, kjer odlok oziroma regulacijska karta določata novo parcelacijo, so posegi v prostor dovoljeni le v skladu z določili tega odloka. Če želi lastnik zemljišča ali več lastnikov bistveno spremeniti načrtovano parcelacijo, mora pred posegom pridobiti enotno urbanistično, prometno in komunalno rešitev. Najmanjše območje, za katerega je treba izdelati enotno rešitev, določi pristojna občinska služba za urejanje prostora, ki izdelano enotno rešitev tudi verificira.

## 13. člen

### Merila in pogoji za urejanje prometa

Ceste na obravnavanem območju so razdeljene v pomembnejše ceste in ulice, ki so kategorizirane javne ceste, in dovozne ceste, ki so lahko javne ceste s kategorijo javna pot ali pa nekategorizirane ceste v zasebni lasti, kadar predstavljajo dostop ali dovoz za posameznega lastnika.

## 14. člen

Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje drugih posegov v prostor v varovalnih pasovih javnih cest ter gradnja in rekonstrukcija priključkov na javne ceste je dovoljena le s soglasjem pristojnega občinskega organa.

## 15. člen

Obstoječi priključki ostanejo v uporabi. Pri določanju lokacije novih objektov je treba zagotoviti, če je to mogoče, da ima več objektov skupen priključek na javno cesto ali pot. Prometno-tehnični elementi priključkov morajo ustrezati prometnim zahtevam glede na namembnost objekta. V območju priključka je treba upoštevati pregledni trikotnik, ki se določi glede na kategorijo ceste.

## 16. člen

Do vsake gradbene parcele mora biti zagotovljen trajen dovoz in dostop s ceste ali javne poti. Izjemoma so dovoljeni dovozi in dostopi preko zasebnih zemljišč ob predložitvi dokaza o služnostni pravici.

Dovozne ceste in pristopi do objektov in zemljišč morajo biti praviloma navezani na ceste nižje kategorije in preko teh na ceste višje kategorije. Slepe ulice morajo biti zaključene tako, da omogočajo na koncu ulice oziroma v bližini (max. 30 m) obračanje vozil.

Kmetijam mora biti omogočen dovoz do kmetijskih površin.

#### 17. člen

Veljavni predpisi s področja varnosti cestnega prometa se uporabljajo za vse javne prometne površine in tudi za prometne površine, ki niso kategorizirane kot javne: dovozne ceste, dostopi do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine, avtobusna postajališča, ceste v zasebni lasti.

Prometno-tehnični elementi javnih cest in poti ter dovoznih cest morajo zagotavljati preglednost v krivinah in križiščih, morajo ustrezati prometnim zahtevam glede strukture prometa in morajo zagotavljati varno srečevanje vozil.

Za zagotovitev varnega odvijanja prometa je ob vozišču možno graditi dodatne vozne pasove, izključevalne in vključevalne pasove, kolesarske pasove in pasove za pešce, pločnike, kolesarske steze. Ob vozišču je možno graditi tudi parkirne površine in avtobusna postajališča. Pri gradnji naštetih objektov je treba upoštevati veljavne predpise o prometnem in prostem profilu ceste ter predpise o prometni in neprometni signalizaciji.

Za izboljšanje prometne varnosti je možno izvajati ukrepe umirjanja prometa.

#### 18. člen

Do vseh objektov je treba zagotoviti interventne dovoze, glede na dejavnost pa tudi dostavo.

#### 19. člen

Za parkiranje osebnih vozil je treba urediti parkirne površine (parkirne pasove ob voziščih, parkirišča). Potrebno število parkirnih mest se zagotovi na lastni parceli. Kadar to ni možno, se uredijo na javnih prometnih površinah skladno s pogoji pristojnega upravljavca. Število potrebnih parkirnih mest se določi v odvisnosti od dejavnosti, kot sledi:

DEJAVNOSTI	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
ENODRUŽINSKE HIŠE	2 PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce
POSLOPIJA S STANOVANJI	1 PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce
PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI – SPLOŠNO	1 PM / 30m <sup>2</sup> neto površine
TRGOVINE IN TRGOVSKE HIŠE Z MAJHNIM OBISKOM	1 PM / 50m <sup>2</sup> prodajne površine – min. 2 PM
ŠPORTNI OBJEKTI BREZ GLEDALCEV	1 PM / 250m <sup>2</sup> površine
TENIS IGRIŠČA	4 PM / 1 igrišče + 1 PM / 10 gledalcev
KEGLJIŠČA	4 PM / 1 stezo
STRELIŠČA	1 PM / 1 tarčo
GOSTILNE LOKALNEGA ZNAČAJA	1 PM / 8 sedežev
MANJŠI ZDRAVSTVENI DOMOVI IN AMBULANTE	1 PM / 2 zaposlena + 1 PM / 30m <sup>2</sup> neto površine, min. 3 PM
OTROŠKI VRTCI	1 PM / 20 otrok, najmanj 2 PM
OBRтни IN INDUSTRIJSKI OBRATI	1 PM / 50m <sup>2</sup> neto površine ali 1 PM / 3 zaposlene
SKLADIŠČA, DEPOJI, TRGOVINA NA DEBELO, RAZSTAVNI IN PRODAJNI PROSTORI	1 PM / 80m <sup>2</sup> neto površine ali 1 PM / 3 zaposlene
DELAVNICE ZA SERVIS MOTORNIH VOZIL	6 PM / 1 popravilno mesto
SAMOPOSTREŽNE AVTOPRALNICE	3 PM / 1 pralni prostor

## 20. člen

Merila in pogoji za komunalno in energetska urejanje ter telekomunikacije

### **Splošna merila in pogoji**

Vse obstoječe objekte in novogradnje je potrebno priključiti na javno vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje, po izgradnji kanalizacije pa tudi na kanalizacijsko omrežje.

Pri načrtovanju novih objektov je potrebno upoštevati ustrezne odmike od primarnih komunalnih vodov.

Pri načrtovanju posegov v prostor in izdelavi lokacijske dokumentacije je potrebno upoštevati vse veljavne zakonske in tehnične predpise za posamezna področja komunalne infrastrukture. Dodatno se upoštevajo še posebni pogoji posameznih upravljalcev k lokacijski dokumentaciji.

K lokacijski dokumentaciji je na osnovi teh prostorskih ureditvenih pogojev potrebno pridobiti soglasje upravljalcev, ki jih zadeva načrtovan poseg v prostor.

## 21. člen

### **Vodovodno omrežje**

Obstoječe ulično vodovodno omrežje je dopolniti oz. rekonstruirati tako, da bo zadostilo pogojem požarne varnosti in omogočilo direktno priključitev uporabnikov v vseh ulicah.

Potrebno je zamenjati obstoječe cevovode AC DN 100 v ulici Na gorci s cevovodom LŽ DN 100, cevovod AC DN 100 v cesti severno od te ulice s cevovodom LŽ DN 100, ter cevovod PVC DN 90 v ulici Med sadovnjaki s cevovodom LŽ DN 100.

Upoštevati je določila Pravilnika o pogojih in načinu dobave in odjema pitne vode na območju občine Maribor in drugih občin, ki jih oskrbuje Mariborski vodovod (MUV št. 19/91, 4/94, 7/94, 28/95), Pravilnika o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav (MUV št. 16/91, 12/93) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

Za obstoječe in predvideno vodovodno omrežje je potrebno zagotoviti ustrezne odmike od objektov, drugih komunalnih vodov ter drevja. Vodovodi naj potekajo po javnih prometnih površinah in intervencijskih poteh tako, da je omogočeno vzdrževanje omrežja in priključkov. Vodovodi morajo biti zgrajeni iz atestiranih materialov in v skladu z geotehničnimi pogoji. Pred zasipom novo zgrajenih vodovodov mora biti izveden tlačni preizkus.

## 22. člen

### **Kanalizacijsko omrežje**

Na območjih, kjer je zgrajeno kanalizacijsko omrežje, je priključitev nanj obvezna.

V območjih, kjer ni javnega kanalizacijskega omrežja, je potrebno urediti ločen sistem kanalizacije in upoštevati Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov in naprav za odvajanje odpadnih in padavinskih voda, s katerimi gospodari javno komunalno podjetje Nigrad Maribor, ter o tehnični izvedbi priključkov na javno kanalizacijo (MUV št. 14/94).

Do izgradnje kanalizacije in centralne čistilne naprave je možno odvajati onesnažene vode v vodotesne individualne greznice brez odtoka. Pri tem je potrebno upoštevati ukrepe za zaščito vodnih virov, navodila za gradnjo gnojišč in greznic in sanitarno tehnične predpise.

Odpadne vode uporabnikov javnega kanalizacijskega sistema morajo biti take kvalitete, da ustrezajo veljavni zakonodaji o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja.

Meteorne vode morajo biti speljane v meteorno kanalizacijsko omrežje ali v ponikovalnico ali v odprte jarke; meteorne vode s površin, kjer se odvija motorni promet, morajo biti speljane preko lovilcev olj. Vse prometne površine morajo biti utrjene.

Tehnološke odpadne vode, katerih kvaliteta ne ustreza pogojem za odvod v javno kanalizacijsko omrežje, morajo biti pred izpustom v odvodnik ustrezno očiščene oz. nevtralizirane v individualnih čistilnih napravah.

Izpuščanje strupenih snovi v kanalizacijo ali v podtalje ni dovoljeno. Za to vrsto odplak se izvede ločeno zbiranje in odvoz strupenih snovi na posebno določeno mesto.

Pri načrtovanju, izdelavi lokacijske dokumentacije, gradnji in priključevanju posameznih objektov je potrebno upoštevati predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo, ki znašajo: 3,0 m min. horizontalni odmik in 0,5 m min. vertikalni odmik. Upoštevati je treba ustrezne odmike od primarnega in sekundarnih kanalov javne kanalizacije.

Vsa grajena kanalizacija mora biti vodotesna iz atestiranih materialov. Pred zasipom mora biti izvršen preizkus vodotesnosti. Na mestih dodatne prometne obtežbe je treba kanale zaščititi pred porušitvijo oziroma jih prestaviti.

Primarna in sekundarna kanalizacija mora potekati po javnih prometnih površinah in intervencijskih poteh tako, da je omogočeno vzdrževanje kanalov in čiščenje hišnih priključkov.

#### 23. člen

##### **Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava**

Širitev elektroenergetskega omrežja bo potekala skladno z naraščanjem potreb po električni energiji. Pri lociranju objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljalca. Novi objekti se priključijo na omrežje v skladu s pogoji upravljalca za dobavo in odjem električne energije.

Za izgradnjo objektov, za katere bo potrebna večja priključna moč, bo pristojni upravljalec izbral ustrezen načini napajanja z električno energijo.

Nizko in srednje-napetostno omrežje ter priključki odjemalcev na omrežje se izvedejo z zemeljskimi kablji.

Nova javna razsvetljava in sanacija obstoječe se izvede z enotno opremo za celotno naselje ali ulico. Omrežje javne razsvetljave mora biti zemeljsko. Kablovodi se položijo v javnih in prometnih površinah in intervencijskih poteh, tako da je možno vzdrževanje omrežja in priključkov.

#### 24. člen

##### **Plinovodno omrežje**

Ureditveno območje naselja prečka v severozahodnem delu visokotlačni magistralni plinovod Ceršak – Rogatec. Za navedeni plinovod je potrebno upoštevati 10. člen Zakona o temeljnih varnosti transporta po naftovodih in plinovodih (Ur. l. SFRJ št. 65/73) in Pravilnik o tehničnih pogojih in normativih za varen transport tekočih in plinastih ogljikovodikov po magistralnih naftovodih in plinovodih ter naftovodih in plinovodih za mednarodni transport (Ur. l. SFRJ št. 26/85). Za vse gradbene posege oziroma izrabo prostora v 2 x 200 m zaščitnem pasu je potrebno pridobiti soglasje upravljalca plinovodnega omrežja k lokacijski dokumentaciji in gradnji. V 2 x 30 m pasu plinovoda je po zgraditvi plinovoda prepovedano graditi poslopja za stanovanje ali bivanje ljudi. Poslopja za stanovanje ali bivanje ljudi se smejo graditi v pasu ožjem od 30 m, če je bila gradnja predvidena z urbanističnim načrtom pred projektiranjem plinovoda in če se uporabljajo posebni varstveni ukrepi.



V 2 x 5 m pasu plinovoda se smejo dela izvajati pod posebnimi pogoji in pod nadzorom pooblaščenega predstavnika in upravljalca plinovoda, po predhodni pridobitvi soglasja upravljalca plinovodnega omrežja.

#### 25. člen

##### Ogrevanje

V skladu z Odlokom o varstvu zraka na območju mestne občine Maribor (MUV št. 13/98) je dopustno le ogrevanje na tekoči naftni plin, na ekstra lahko kurilno olje ali izjemoma na električno energijo.

#### 26. člen

##### Telekomunikacijsko omrežje

Za priključitev uporabnikov na telekomunikacijsko omrežje je potrebno dograditi kabelsko omrežje in kabelske priključke do posameznih objektov. Posamezni uporabniki se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet lokalne centrale Pobrežje, na podlagi projekta priključitve, ki ga izdelata pristojna gospodarska družba.

#### 27. člen

##### Merila in pogoji za varovanje okolja

Vsi dovoljeni posegi so možni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oziroma ne presegajo z veljavnimi predpisi dopustnih meja.

#### 28. člen

##### Varstvo voda

Območje se ne nahaja na varstvenem območju podtalnice. Pri vseh posegih v prostor je treba predvideti ukrepe, ki bodo preprečevali onesnaženje voda.

#### 29. člen

##### Odstranjevanje odpadkov

Odvoz in deponiranje odpadkov se zagotovi v skladu z veljavno zakonodajo. Odpadke, ki jih ni možno odlagati skupaj s komunalnimi, je potrebno zbirati posebej in se s pristojno komunalno organizacijo dogovoriti o njihovem odvozu. Odjemna mesta morajo biti urejena na vizualno neizpostavljenih mestih, vendar dostopnih vozilom za odvoz odpadkov.

Industrijske odpadke je potrebno zbirati v posebej za to namenjenih kontejnerjih v ločenem prostoru.

#### 30. člen

##### **Varstvo zraka**

Skladno z Odlokom o varstvu zraka na območju mestne občine Maribor (MUV št. 13/98) je Maribor razvrščen v III. območje onesnaženosti zraka. naveden odlok je potrebno upoštevati pri posegih v prostor.

#### 31. člen

##### **Varstvo pred hrupom**

Novogradnje in nove dejavnosti je potrebno locirati tako, da ravni hrupa ne presegajo stopenj, določenih z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. list RS, št.45/95, 66/96). Upoštevati je potrebno tudi Uredbo o hrupu zaradi cestnega in železniškega prometa (Ur. l. RS št. 45/95) in Odlok o varstvu pred hrupom na območju občine Maribor (MUV št. 14/94).

Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo. V lokacijski in projektni dokumentaciji za nove objekte oziroma spremembe namembnosti obstoječih mora biti glede na stopnjo obremenitve s hrupom predvidena ustrezna zaščita ter podana izjava o varstvu pred hrupom.

#### 32. člen

##### **Merila in pogoji za urejanje zelenih in odprti površin**

Za urejanje odprtega prostora je treba uporabljati naravne materiale.

Vrtovi, ki so obrnjeni na ulično stran, morajo biti urejeni tako, da zagotavljajo ulični značaj. Zagotoviti je potrebno enotna ulična svetila, linijski potek ograj, enako višino ograj, ekološke otoke (prostore za smeti). Med ograjo in voziščem je treba zemljišče utrditi (asfaltirati ali tlakovati).

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

Neutrjene parkirne površine niso dovoljene. Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nakloni je potrebno zatraviti ali zasaditi, kadar so brežine bolj strme, so dovoljeni betonski oporni zidovi, ki morajo biti obloženi z avtohtonim kamnom ali zazelenjeni.

#### 33. člen

##### **Merila in pogoji za varovanje narave ter naravne in kulturne dediščine**

K posegom na območjih ali objektih kulturne dediščine je potrebno predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje javnega zavoda za varstvo dediščine.

Za posege v prostor, ki bi lahko ogrozili biotsko raznovrstnost, naravno vrednoto ali zavarovano območje, je potrebno pridobiti naravovarstveno soglasje, ki ga izda za ohranjanje narave pristojna organizacija.

Na objektih naravne in kulturne dediščine, ki so proglašeni za kulturnozgodovinske spomenike ali za naravne znamenitosti, so posegi dovoljeni pod strokovnim vodstvom pristojne službe za varstvo naravne in kulturne dediščine.

#### 34. člen

##### **Merila in pogoji za varstvo pred požarom**

Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, rušenjem, poplavami, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati pogoje za varen umik ljudi in premoženja.

Objekti morajo biti praviloma toliko ločeni med seboj, da je onemogočen prenos požara z objekta na objekt. Pri združenih objektih je potrebno zagotoviti požarno ločitev. Razpored objektov in dovoznih poti mora biti takšen, da omogoča nemoteno posredovanje intervencijskih vozil in možnost evakuacije.

Vodo za gašenje požarov je treba zagotoviti z izgradnjo hidrantnega omrežja po Pravilniku o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št. 30/91).

Podrobnejši ukrepi protipožarne zaščite se določijo v lokacijski dokumentaciji. V lokacijskem postopku je za vsak poseg potrebno definirati osnovne in dodatne vire požarne vode.

### 35. člen

Potrebe po zaklanjanju in varovanju prebivalstva in dobrin pred vojnim delovanjem se urejajo skladno z veljavnimi predpisi za to področje:

- Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur. l. RS št. 57/96);
- Uredba o tehničnih normativih za zaklonišče, zaklonilnike in druge zaščitne objekte (Ur. l. RS št. 48/93).

## III. PODROBNA MERILA IN POGOJI PO POSAMEZNIH FUNKCIONALNIH ENOTAH

### 36. člen

#### **Funkcionalna enota S1- stanovanjsko območje**

V funkcionalni enoti so po namenu dopusti naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- gradnja objektov družbenih dejavnosti za potrebe zdravstva, šolstva ali otroškega varstva,
- postavitve pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš,
- gradnja gospodarskih objektov in hlevov,
- postavitve (pomožnih) objektov za kmetijsko dejavnost v sestavu kmetije.
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,

FIZ je 0.1 – 0.25.

Faktor pozidanosti je 0.1 – 0.2.

Vse nove posege je potrebno podrežati kmetijski organizaciji prostora. Gradnja novih objektov za potrebe kmetijske proizvodnje je možna v okviru funkcionalnega zemljišča kmetije. V okviru funkcionalne enote je dovoljena dopolnilna dejavnost, ki se veže na kmetijsko dejavnost (kmečki turizem, živilske predelovalne obrti, umetne obrti).

Obvezno je treba ohraniti in urejati zeleno površino pri večstanovanjskih objektih v osrednjem delu enote.

### 37. člen

#### **Funkcionalna enota S2- stanovanjsko območje**

V funkcionalni enoti so po namenu dopusti naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- postavitve pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,

FIZ je 0.2 – 0.4.

Faktor pozidanosti je 0.1 – 0.3.

## 38. člen

### **Funkcionalna enota C - območje centralnih dejavnosti**

V funkcionalni enoti so po namenu dopusti naslednji posegi:

- gradnja poslovnih objektov (pisarne, biroji, predstavništva, bančne poslovalnice, ...),
- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja objektov družbenih dejavnosti,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- gradnja objektov za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve večjih reklamnih znamenj, turističnih oznak in spominskih obeležij,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- sprememba namembnosti in dejavnosti v obstoječih objektih za potrebe osrednjih dejavnosti, funkcionalno zemljišče pa ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti.

FIZ je 0.2 – 1.0.

Faktor pozidanosti je 0.2 - 0.4.

Maksimalna etažnost objektov je P+1+M.

Cesta se rekonstruira in razširi glede na sestavo prometa.

V funkcionalni enoti se ob cesti vzpostavi obojestranski drevored iz avtohtonih rastlinskih vrst.

## 39. člen

### **Funkcionalna enota SC - stanovanjsko centralno območje**

V funkcionalni enoti so po namenu dopusti naslednji posegi:

- gradnja stanovanjskih in spremljajočih objektov,
- postavitve pomožnih objektov na funkcionalnih zemljiščih stanovanjskih hiš,
- gradnja prodajnih lokalov za osnovno oskrbo in specializirano trgovino,
- gradnja objektov za storitvene dejavnosti in gostinstvo,
- gradnja pomožnih objektov, nadstrešnic in platojev, dostavnih ramp in ureditev utrjenih površin,
- postavitve začasnih objektov,
- postavitve mikrourbane opreme,
- urejanje odprtih površin, zelenic, pešpoti, ploščadi,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,

FIZ je 0.2 – 0.6.

Faktor pozidanosti je 0.2 - 0.4.

Maksimalna etažnost objektov je P+1.

Priključek ceste Ob kostanjih na Cesto ob lipi se ukine. Cesta Ob kostanjih se rekonstruira in razširi glede na sestavo prometa.

#### **IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

##### 40. člen

Ne glede na gornja določila za posamezne funkcionalne enote so v vseh funkcionalnih enotah do realizacije predvidenih ureditev v skladu s temi prostorskimi ureditvenimi pogoji dopustni nujni komunalni posegi in nujni sanacijski posegi.

##### 41. člen

Prostorski ureditveni pogoji so stalno na vpogled pri:

- Zavodu za prostorsko načrtovanje Mestne občine Maribor
- Mestni četrti Jože Lacko
- 

##### 42. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor pri Ministrstvu za okolje in prostor.

##### 43. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha na obravnavanem območju veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 26/98)

##### 44. člen

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

dat:M/zrkovci991/odlok\_zrkovci\_1\_6(popr)  
Številka: 35201-48/99 1700 MK  
Datum: 1.6.2000

**OBRAZLOŽITEV**  
**ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA NASELJE**  
**MARIBOR-ZRKOVCI – S 52/2**

**prva obravnava**

**1. Razlogi in podlage za pripravo prostorskih ureditvenih pogojev**

Podrobnejši prostorski ureditveni pogoji (v nadaljevanju PUP) so pripravljene za ureditveno območje naselja Zrkovci, ki leži na levem bregu kanala Srednja Drava in je plansko opredeljeno kot pretežno stanovanjsko območje – S 52/2.

Izhodišča in podlage za izdelavo PUP so podana z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 26/98), kjer je predpisana izdelava podrobnejšega PUP, in z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 26/98), v katerem so do izdelave podrobnejšega PUP navedeni dopustni posegi v tem območju.

Zakonsko podlago predmetnemu dokumentu daje Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 ter Ur. list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, in 44/97), Zakon o varstvu okolja (Ur. list RS, št.32/93 in 1/96) s sprejetimi podzakonskimi akti, in Navodilo o vsebini posebnih strokovnih podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. list SRS, št. 14/85) ter drugi predpisi, ki veljajo za posamezne sestavine okolja ter predmete poslovanja gospodarskih javnih služb.

Z izdelavo in sprejetjem predmetnega PUP se zagotavlja podrobnejša strokovna in pravna podlaga za urejanje pretežno strnjene delo ter nezazidanih stavbnih zemljišč v naselju Zrkovci. Konkretni pogoji za posamične posege – objekte, naprave, ureditve - se določijo v lokacijski dokumentaciji.

**2. Glavne vsebinske rešitve v odloku**

Zrkovci ležijo med Dravskim kanalom in staro strugo reke Drave; naselje ima pretežno stanovanjski značaj. Severovzhodno od ulice Na gorci je prostor med še aktivnimi kmečkimi gospodarstvi zapolnjen z individualno stanovanjsko gradnjo, jugozahodno od ceste pa je območje individualnih stanovanjskih hiš.

Osrednji del naselja, ki je bil predviden okoli stanovanjskega bloka in bivše trgovine južno od gasilskega doma je, zaradi spremembe namembnosti poslovno stanovanjskega objekta (trgovina) v

stanovanjski objekt prestavljen južneje in ima zdaj bolj centralno lego v naselju. V tem območju je predvidena gradnja objektov osnovne oskrbe, gradnja objektov storitvenih dejavnosti in gradnja objektov družbenih dejavnosti.

Cesta Ob lipi na jugu naselja je glavni vstop v naselje. Severno od nje je predvideno stanovanjsko centralno območje, kjer je poleg stanovanjske gradnje predvidena gradnja oziroma sprememba namembnosti objektov za spremljajoče dejavnosti, npr. proizvodne ali storitvene, ki s svojo dejavnostjo ne povzročajo prekomernih motenj v bivalnem okolju in na lastnem funkcionalnem zemljišču zadovoljujejo potrebe po parkiriščih.

Območje urejanja je zato razdeljeno na 4 funkcionalne enote:

- S1** - del ureditvenega območja Zrkovcev severovzhodno od ulice Na gorci
- S2** - del ureditvenega območja Zrkovcev jugozahodno od ulice Na gorci
- C** - centralno območje v osrednjem delu naselja
- SC** - stanovanjsko centralno območje med cesto Ob lipi in ulico Na gorci

V **III. točki** so za navedena območja določena **skupna merila in pogoji** za:

- graditev ali prenavo objektov in naprav glede na njihovo funkcijo, lego, velikost in oblikovanje,
- izvajanje drugih posegov, ki trajno spreminjajo prostor,
- določanje gradbenih parcel, kjer niso že primerno določene,
- prometno in komunalno urejanje stavbnih zemljišč,
- ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednot človekovega okolja ter
- usklajevanje različnih interesov pri gradnji objektov ali naprav oziroma pri drugih posegih v prostor.

V **IV. točki** so navedena **podrobna merila in pogoji po posameznih funkcionalnih enotah**, in sicer glede namena posegov, faktorjev pozidanosti in izrabe zemljišč, potrebnih prometnih ureditev in ureditev zelenih površin v nekaterih funkcionalnih enotah. Podrobna merila in pogoji so prilagojeni značaju funkcionalnih enot ter ohranjajo in spodbujajo kvalitetne rešitve v urbanizaciji naselja.

Pogoji in usmeritve so razvidni tudi iz priloženih kart.

### **3. Finančne posledice odloka**

Izgradnja komunalne in prometne infrastrukture v naselju bo potekala po programih Komunalne direkcije podobno kot v drugih naseljih ali območjih znotraj Maribora. Investitorji bodo plačali komunalni prispevek na podlagi ustreznih predpisov v MOM. Za proračun bodo finančne obveznosti nastale kot razlika med plačanim komunalnim prispevkom in dejanskimi stroški za pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč, kar pa ni samo neposredna posledica tega odloka.

**Ljubo MIŠIČ, univ.dipl.inž.arh.**  
**DIREKTOR ZAVODA**