



**MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN**

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,  
[www.maribor.si](http://www.maribor.si), email: mestna.obcina@maribor.si



Številka: 35005-34/2017-30 0301 04  
Maribor, 9. maj 2018

**GMS - 623**

**MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 36. SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O  
OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA  
DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S (OPPN za del PPE St 10 S –  
stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici)- druga obravnava

**GRADIVO PRIPRAVIL:** mag. Lidija KODRIČ VUK, vodja sektorja  
URBIS d.o.o. Maribor

**GRADIVO PREDLAGA:** dr. Andrej Fištravec, župan

**POROČEVALKI:** mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka  
Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.

**PREDLOG SKLEPA:** MESTNI SVET SPREJME ODLOK O SPREMEMBAH IN  
DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM  
PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI  
10S (OPPN za del PPE St 10 S – stanovanjsko območje ob  
Erjavčevi ulici)

dr. Andrej Fištravec  
župan Mestne občine Maribor

**PRILOGE:**

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga
- stališča do pripomb
- veljavni odlok (ki se dopolnjuje – v e-obliki)



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
Urad za komunalno, promet in prostor  
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

MARIBOR2018  
Evropska prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR  
Evropsko mesto športa  
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 35005 - 34/2017-30 0301 04  
Maribor, 9. maj 2018

**PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	<b>ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S (OPPN za del PPE St 10 S – stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici) – druga obravnava</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafična priloga 4. stališča do pripomb 5. veljavni odlok (v e-obliki)

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Simon TEKAVEC, višji svetovalec	UKPP - SUP	9.5.2018	
Gradivo pregledala vodja Sektorja za urejanje prostora:	mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka	UKPP - SUP	9.5.2018	
Komunalno, promet in prostor	Vili EISENHUT sekretar	UKPP		
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je pripravljeno izven MOM):	/	/		
Dodatni pregled na predlog pripravljavca:	/			

<b>Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki</b>	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	10.5.2018	
--	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledala direktorica MU p.p.:	mag. Mateja Cekić, univ. dipl. ekon.	<b>Kabinet župana</b>		
Gradivo podpisal župan:	dr. Andrej Fištravec	<b>Kabinet župana</b>		

Na podlagi 11. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2012-skl.US, 76/2014-odl.US, 14/2015-ZUJFO in 61/2017-ZUreP-2) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/2011 in 8/2014) je Mestni svet Mestne občine Maribor na .....redni seji dne .....sprejel

## ODLOK

### O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S (OPPN za del PPE St 10 S – stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici)

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

#### 1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 s – OPPN za del območja PPE Studenci 10 S – stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici (Medobčinski uradni vestnik št. 1/2012) se za 1. členom doda novi 1. a člen, ki se glasi:

##### »1. a člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (v nadaljevanju spremembe in dopolnitve OPPN), ki jih je izdelal URBIS d.o.o. Maribor, št. projekta 2017/SD OPPN – 040.«

#### 2. člen

Za 2. členom se doda nov 2.a člen, ki se glasi:

##### »2.a člen

(vsebina sprememb in dopolnitev OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN iz 1.a člena vsebujejo:

1. odlok,
2. grafične priloge:
  - 1. Izsek iz veljavnega OPPN - Ureditvena situacija M 1 : 1000
  - 4.1 A Ureditvena situacija M 1 : 1000
  - 4.3 A Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M 1 : 1000
  - 4.6 A Prometno tehnična situacija s prikazom podzemne garaže M 1 : 1000
3. priloge:
  - obstoječa prostorska dokumentacija,
  - prikaz stanja prostora za obravnavano območje,
  - seznam nosilcev urejanja prostora, smernice in mnenja,
  - obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev OPPN,
  - povzetek za javnost.«

#### 3. člen

Za 4. členom odloka se doda novi 4.a člen, ki se glasi:

##### »4.a člen

(območje sprememb in dopolnitev OPPN)

(1) Spremembe in dopolnitve OPPN zajemajo območje A, območje D in del območja E iz veljavnega OPPN.

(2) Območje A zajema naslednje parcele oziroma dele parcel številka: 688/1, 688/2, 723/2, 724/5, 724/6, 724/7, 724/9, 724/10, 724/13, 725/8, 725/9, 2309, vse k.o. Studenci. Velikost območja meri 5072 m<sup>2</sup>.

(3) Območje D zajema parcele oziroma dele parcel številka: 732/20, 732/23, 733/11, 733/12, 733/13, 734/2, 734/11, 734/14, vse k.o. Studenci. Velikost območja meri 4497 m<sup>2</sup>.

(4) Območje E zajema naslednje parcele ali dele parcel številka: 727/3, 728/9, 730/22, 730/23, vse k.o. Studenci. Velikost območja je 1159 m<sup>2</sup>.«

#### 4. člen

V prvem odstavku 6. člena se poglavja Območji A in B ter Območje D spremenijo tako, da se glasijo:

»**Območje A** – v severnem delu je predvidena trgovska stavba s parkiranjem v kletni etaži, v južnem delu večstanovanjska stavba s parkiranjem v kletni etaži..

**Območje B** – predvidene so večstanovanjske stavbe v kombinaciji s poslovnimi in trgovskimi dejavnostmi in parkiranjem v kletni etaži.

**Območje D** – v jugovzhodnem delu, ki meji na sosednje območje doma za starejše občane Studenci, sta predvideni dve večstanovanjski stavbi s parkiranjem v kletni etaži.«

V prvem odstavku 6. člena se na koncu poglavja »Območje E« črta zadnji stavek in doda besedilo, ki se glasi:

»Stavba številka 3 je večstanovanjska s parkiranjem v kletni etaži.«

#### 5. člen

Drugi, peti in šesti odstavek 10. člena se spremenijo tako, da se glasijo:

»(2) Območje A v severozahodnem delu sestavljata dve tipološko različni stavbi. Ob Erjavčevi cesti je predvidena trgovska stavba etažnosti klet in pritličje (K+P). Južno od nje je predvidena večstanovanjska stavba etažnosti klet, pritličje in štiri etaže (K+P+4). Klet se lahko izvede v več etažah. V kletnih etažah so predvidena parkirišča. Natančna lokacija uvozov-izvozov iz garaž in vhodov v stavbe se določi v projektni dokumentaciji.

(5) V območju D v vzhodnem delu OPPN je predvidena gradnja dveh večstanovanjskih stavb etažnosti klet, pritličje in tri etaže (K+P+3). V kletni etaži so predvidena parkirišča, možna je izvedba več kletnih etaž.

(6) Območje E v južnem delu sestavljata dve prosto stoječi enostanovanjski stavbi na vzhodu in ena večstanovanjska stavba na zahodu. Prostostoječi stavbi št. 1 in 2 sta etažnosti klet, pritličje, nadstropje, mansarda (K+P+1+M) in imata predvideno parkiranje na lastni parceli, lahko pod nadstrešnico ali v garaži. Večstanovanjska stavba št. 3 je etažnosti klet, pritličje, nadstropje in terasno etažo (K+P+1+T), parkiranje ima v kletni etaži in pred stavbo. V osrednjem delu območja se nahaja skupina obstoječih prosto stoječih stavb etažnosti klet, pritličje, nadstropje in mansarda (K+P+1+M) s pomožnimi objekti, ki so dostopni iz Pekrske ceste.«

#### 6. člen

V tretjem odstavku 11. člena se prvi stavek spremeni tako, da se glasi:

»Nezahtevni in enostavni objekti, razen ograj, naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,00 m.«

Na koncu šestega odstavka 11. člena se doda besedilo, ki se glasi:

»Ograje se lahko postavijo do parcelne meje s sosednjo parcelo, s soglasjem sosedu pa tudi na parcelno mejo.«

#### 7. člen

Drugi odstavek 15. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Podzemne garaže so načrtovane v območjih A, B, D in E kjer so načrtovane večstanovanjske in trgovske stavbe. Zasnovane so tako, da ne pokrivajo celotnih polj, temveč omogočajo vzpostavitev ustreznega deleža zelenih površin. Garaže se lahko gradijo kot celota

ali delijo na več posameznih garaž. Uvozno – izvozne klančine iz podzemnih garaž so predvidene na Erjavčevo cesto, Pekrsko cesto ter ceste »A«, »B« in »C«. Natančne lokacije klančin se določijo v projektni dokumentaciji.«

## KONČNI DOLOČBI

### 8. člen

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta iz 1.a člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor, na Uradu za komunalo, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Studenci in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

### 9. člen

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

Številka: 35005 – 34/2017 0301 04  
Maribor, .....





**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**MESTNA UPRAVA**  
Urad za komunalno, promet, okolje in prostor  
**SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA**

**MARIBOR 2018**  
EVROPSKA ŠPORTNA MESTO IN KRAJINA

**MARIBOR**  
EVROPSKA MESTO ŠPORTA  
SPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 35005 – 34/2017-30 0301 04  
Maribor, 9. maj 2018

**O B R A Z L O Ž I T E V**  
**O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA**  
**O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU**  
**ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S**  
**(OPPN za del PPE St 10 S – stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici**

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

## **1. PODLAGA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN**

Širše območje Studencev se plansko ureja z Odlokom o dolgoročnem planu občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlokom o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07 in 36/07). Območje je namenjeno površinam za stanovanjsko gradnjo.

Območje načrtovane spremembe je del prostorsko planske enote Studenci 10 S in se prostorsko ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S – stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici (MUV št. 1/2012). Podrobnejša namenska raba na območju so površine za stanovanja ter stanovanja in dopolnilne dejavnosti. Območje je pretežno nepozidano, na južnem robu je postavljenih nekaj starejših stanovanjskih objektov.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2012-skl.US, 76/2014-odl.US, 14/2015-ZUJFO in 61/2017-ZUreP-2) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07).

Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo samo na posamične posege v prostor, ki ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, zato se bo postopek sprejemanja vodil po skrajšanem postopku. Pravna podlaga za skrajšani postopek je 17. člen sprememb in dopolnitev Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 108/09).

## **2. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN**

Osnutek sprememb in dopolnitev odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S – OPPN za del območja PPE Studenci 10 S – stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev OPPN za del

območja Studenci 10 S objavljenim v Medobčinskem uradnem vestniku št. 36/2017), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba URBIS d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec sprememb in dopolnitev OPPN. Javna razgrnitev je potekala v času od 23. marca 2018 do vključno 9. aprila 2018, javna obravnava je bila 4. aprila 2018 v sejni sobi Mestne četrti Studenci. V času javne razgrnitve in javne obravnave sta bili prejeti dve pripombi, ki pa se ne nanašata na predlagane spremembe in dopolnitve, ampak na pomanjkljivo razumevanje določil veljavnega akta. Vlagateljem so bila dana pojasnila v obliki stališč do pripomb, ki so priložena gradivu za obravnavo na mestnem svetu,

### 3. SPREMEMBE GRADIVA

Odlok in grafika sprememb in dopolnitev OPPN se v času od prvega do drugega branja vsebinsko nista spreminjala. Izvedeni so bili le nomotehnični popravki odloka.

### 4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja.

Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. Investitor je dolžan na lastne stroške zgraditi manjkajočo komunalno in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano z osnovnim OPPN.

Pripravil:  
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.  
višji svetovalec



mag. Lidija KODRIČ VUK  
vodja sektorja





# PREGLEDNA SITUACIJA







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



Na podlagi 60. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2012-skl.US, 76/2014-odl.US, 14/2015-ZUJFO in 61/2017- ZUreP-2) in 35. člena statuta Mestne občine Maribor ( MUV št. 10/11 in 8/14) je je župan Mestne občine Maribor sprejel

## STALIŠČA

**IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB**  
**IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA**  
**ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA**  
**O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU**  
**ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S**  
**(OPPN za del PPE St 10 S – stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici)**

Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 s – OPPN za del območja PPE Studenci 10 S – stanovanjsko območje ob Erjavčevi ulici je bil javno razgrnjen od 23. marca 2018 do vključno 9. aprila 2018 na Uradu za komunalo, promet in prostor – v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v Mestni četrti Studenci in na internetni spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si). Javna obravnava je bila 4. aprila 2018 v sejni sobi Mestne četrti Studenci. Pripravljavec izvedbenega prostorskega akta je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve pripravil stališča do pripomb, podanih v času javne razgrnitve. V času javne razgrnitve sta bili podani naslednji pripombi:

### **Pripomba št. 1**

Predlagam, da se zeleni pas širine 2,5 m na zahodni strani ceste A ob pločniku izbriše. V primeru izvedbe zelenega pasu bi se prostor naših parcel št. 722 in 720/2 k.o. Studenci gibalno osiromašil in bivalni prostor dodatno osenčil. Se pa izvaja kolesarska steza z zelenim pasom na vzhodni strani ceste A in je zeleni pas na zahodni strani nepotreben in niti ni načrtovan v veljavnem OPPN.

### **Stališče do pripombe št. 1**

#### **Pojasnilo**

Veljavni podrobni prostorski načrt (MUV št. 1/12) kot tudi predlagane spremembe in dopolnitve le-tega na zahodni strani ceste »A« ne predvidevajo izgradnjo zelenice, temveč samo pločnik širine 2m.

### **Pripomba št. 2**

Sem lastnik parcel št. 691/3 in 691/4 k.o. Studenci, s katerimi mejim na območje spremembe OPPN in opozarjam, da s spremembo ne sme biti onemogočen dostop do mojih parcel in tudi priključevanje na komunalno infrastrukturo.



## **Stališče do pripombe št. 2**

### **Pojasnilo**

S predlaganimi spremembami podrobnega prostorskega načrta za del območja St 10 S ostane dostop do parcel št. 691/3 in 691/4, obe k.o. Studenci (pred spremembo parceli št. 691/1 in 691/2) nespremenjen. Predlog tudi omogoča izvedbo dostop do navedenih parcel iz predvidene ceste »C«, v kolikor bodo lastniki to želeli. Nespremenjen ostaja tudi predlog izvedbe lokalne infrastrukture.

Številka: 35005 – 34/2017-29 0301 04  
Maribor, 9. maj 2018

**dr. Andrej FIŠTRAVEC**  
**ŽUPAN**