



**MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN**

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



**GMS-606**

**MARIBOR 2018**  
Evropski prvenstvo v atletiki

**MARIBOR**  
Evropski prvenstvo v atletiki  
**MESTO ŠPORTA  
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018**

Številka: 35005 - 2/2017-28 0301 04  
Maribor, 28. avgust 2018

**MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 38. SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O  
OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA  
DEL SREDIŠČA NASELJA PEKRE – druga obravnava

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Simon TEKAVEC, višji svetovalec  
Arhilab d.o.o. Maribor

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

**POROČEVALCA:** mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka  
Andrej ŽIŽEK, univ.dipl.inž.arh.

**PREDLOG SKLEPA:** MESTNI SVET SPREJME ODLOK SPREMEMBAH IN  
DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM  
PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL SREDIŠČA NASELJA  
PEKRE .

dr. Andrej Fištravec  
župan Mestne občine Maribor

**PRILOGE:**

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga





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

MARIBOR2018  
Evropska destinacija športne destinacije

MARIBOR  
EVROPSKO MESTO ŠPORTA  
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 35005 - 2/2017-28 0301 04  
Maribor, 28. avgust 2018

**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 38. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	<b>ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL SREDIŠČA NASELJA PEKRE</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<b>1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafična priloga</b>

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Simon TEKAVEC, višji svetovalec	UKPP- SUP	28.8.2018	
Gradivo pregledala vodja SUP	mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka	UKPP- SUP	29.8.2018	
Gradivo pregledal vodja organa	Vili EISENHUT, sekretar vodja urada	UKPP	30.08.2018	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljalavca	/			

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	30.8.2018	
--	-----------------	--	-----------	--

Gradivo pregledala v.d. direktorica MU	mag. Mateja Cekić, univ. dipl. ekon.	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	dr. Andrej Fištravec	Kabinet župana		

Na podlagi 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) 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**  
**občinskega podrobnega prostorskega načrta**  
**za del središča naselja Pekre**  
**(stanovanjsko območje severno od Lackove ceste)**

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del središča naselja Pekre - stanovanjsko območje severno od Lackove ceste (MUV št. 10/2012) se za 1. členom doda novi 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen

Spremembe in dopolnitve odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del središča naselja Pekre (stanovanjsko območje severno od Lackove ceste) – v nadaljevanju: spremembe in dopolnitve OPPN, je izdelal Arhilab d.o.o. Tomšičeva 30, Maribor, števil. proj. 17- 03 z datumom december 2017.«.

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:
  - 4/1 A Ureditvena situacija M 1 : 1000
  - 4/2 A Urbanistični pogoji s karakterističnim prerezom M 1 : 1000
  - 5/1 A Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture M 1 : 1000
  - 5/2 A Zasnova komunalne in energetske infrastrukture M 1 : 1000
  - 6 A Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami M 1 : 1000
  - 7 A Načrt parcelacije M 1 : 1000
3. obrazložitev prostorskega akta,
4. smernice in mnenja,
5. povzetek za javnost.«

3. člen

Drugi odstavek 4. člena se spremeni tako, da se glasi:

Območje obsega parcele št. 74/3, 74/4, 74/5, 74/6, 74/7, 74/8, 74/9, 75/1, 75/5, 75/7, 75/8, 75/14, 75/15, 76/1, 77/1, 79/1, 80/3, 82/1, 84/3, 84/5, 104/2, 104/6, 104/9, \*326, \*332, 74/13, 74/14, 74/15, 74/16, 74/17, 74/18, 74/19, 74/20, 74/21, 75/21, 75/22, 79/9, 79/10, 79/12, 79/13, 80/4, 80/6, 81/6, 81/7, 81/8, 81/9, 82/3, 82/4, 84/8, 84/9, 84/10, 84/11, 84/12, 84/13, 84/14, 84/15, 84/16 vse k.o. Pekre.

#### 4. člen

6. člen se spremeni tako, da se glasi:

##### »6. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Načrtuje se izgradnja stanovanjskega naselja z vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo. Ob novi prometni mreži se načrtuje skupno 17 enostanovanjskih stavb in 7 dvo ali večstanovanjskih stavb. Novo prometno mrežo tvori Cesta 1, ki se pravokotno navezuje na Cesto Graške gore ter dve slepi dovozni cesti – A in B, ki se pravokotno navezujeta na Cesto 1. Načrtovana je tudi priključitev objektov na prometno in komunalno-energetsko infrastrukturo .«.

#### 5. člen

Prva alineja četrtega odstavka (enostanovanjske prostostoječe stavbe) 7. člena se spremeni tako, da se glasi:

» - Etažnost: max. P+1, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž. «

Peti odstavek (enostanovanjske vrstne hiše) 7. člena se spremeni tako da se glasi:

»DVO ALI VEČSTANOVANJSKE STAVBE:

- Etažnost: maks. P+1, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž.
- Faktor zazidanosti (FZ): maks. 0,4.
- Strehe so enokapne, dvokapne, večkapne ali ravne. Pri dvokapnih ali večkapnih strehah je naklon strešine med 30 in 45°. Glavno sleme strehe naj bo vzporedno s cesto.
- Glavni vhodi in dovozi so s strani novih dovoznih cest (razvidno iz grafičnih prilog).
- Območje namenjeno gradnji dvo- ali večstanovanjskih stavb je prikazano v grafični prilogi št. 4/2 Urbanistični pogoji s karakterističnim prerezom.
- V večstanovanjski stavbi je dopustno urediti največ 4 stanovanja. «.

#### 6. člen

8. člen se spremeni tako, da se glasi:

##### »8. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Znotraj območja obdelave, ki je predmet OPPN, se nahajajo obstoječi objekti. Vrste dopustnih gradenj in posegov na obstoječih objektih in izvedenih objektih, ki bodo zgrajeni na osnovi tega OPPN, so:

- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah;
- rekonstrukcija objektov in naprav;
- dozidava oziroma nadzidava stanovanjskih objektov do dimenzij, ki veljajo za novogradnjo;
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb v skladu z določili, ki veljajo za novogradnje;
- novogradnje v primeru rušitve obstoječih objektov, pri čemer so pogoji za novogradnje takšni, kot so opredeljeni za novogradnje. Kjer ni določene gradbene meje, morajo biti novi objekti od ulične meje najmanj 7 metrov, od ostalih parcelnih mej pa najmanj 4 metre. Odmik je lahko manjši s soglasjem sosedu, in če so zagotovljeni pogoji glede osončenja in požarne varnosti;
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih ravni vplivov na okolje, in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (poslovne in osebne storitvene dejavnosti);
- dozidava oziroma nadzidava za namene širitve obstoječe obrtniške dejavnosti, ob upoštevanju minimalnih odmikov od parcelne meje in v kolikor je na lastnih parcelah

zagotovljeno potrebno število parkirnih mest, ki je v veljavnem občinskem prostorskem načrtu predpisano za širše območje urejanja prostora.«.

#### 7. člen

V 10. členu se črta drugi odstavek.

#### 8. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

##### »12. člen

(notranje cestno omrežje)

Predvideno notranje cestno omrežje sestavljajo privatne ceste, ki še nimajo imen in so poimenovane z delovnimi imeni.

Cesta 1 bo dvosmerna dvopasovna s širino vozišča 4m in obojestranskima bankinama širine 0.75m. Cesta se zaključi z obračališčem, kjer vozila obračajo v območju križišča z dostopno cesto.

Na cesto 1 bosta prometno podrejeno priključeni cesta A in cesta B. Dvosmerni dostopni cesti sta namenjeni dovozu stanovalcev ter intervencijskih in dostavnih vozil do predvidenih stanovanjskih objektov. Zasnovani sta kot skupni prometni površini za motorni in ne-motorni promet, široki 3,5m z obojestransko bankino širine 0,75 m, slepo zaključeni in morata biti pri uvozu označena z ustrezno prometno signalizacijo. Skupni prometni površini se na cesto višje kategorije priključeni preko spuščenega robnika. Hitrost na skupnih prometnih površinah mora biti omejena.

V območju priključkov je treba zagotoviti preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti.«

#### 9. člen

13. člen se spremeni tako, da se glasi:

##### »13. člen

(mirujoči promet)

Parkiranje dveh osebnih vozil je predvideno na lastnih gradbenih parcelah. Parkirna mesta morajo biti odmaknjena od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin tako, da je zagotovljena potrebna minimalna manipulativna površina.

Za potrebe dvo ali večstanovanjskih stavb se predvidena potrebna parkirišča umestijo na gradbenih parcelah in sicer morata biti za vsako stanovanje na gradbeni parceli zagotovljeni najmanj 2 parkirni mesti.«.

#### 10. člen

14. člen se spremeni tako, da se glasi:

##### »14. člen

(peš in kolesarski promet)

Promet pešcev je speljan po voziščih. Pešci in kolesarji uporabljajo vse skupne prometne površine za motorni in ne-motorni promet.

Pri ureditvi vseh dostopov, dovozov in drugih prometnih površin je treba upoštevati vsa določila veljavnega pravilnika za projektiranje objektov brez arhitekturnih ovir.«.

#### 11. člen

16. člen se spremeni tako, da se glasi:

»16. člen  
(vodovodno omrežje)

Za potrebe vodo-oskrbe predvidenih objektov je treba v dovozni cesti izgraditi novi dovodni cevovod v navezavi na cesto Graške gore.

Potrebno je upoštevati veljavno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja.

Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu z veljavnim Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Po istem pravilniku je treba zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti nadzemni, postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.«.

12. člen

Na koncu drugega odstavka 17. člena (poglavje Javna komunalna kanalizacija) se doda besedilo:

»Do izgradnje generalnega kanalizacijskega voda, ki bo širše območje preko Ceste Graške gore priključil na odsek pri Domu pod gorco, se objekti v območju OPPN lahko priključujejo na jašek javne kanalizacije v križišču Ceste Graške gore in Lackove ceste s pomočjo ustrezno predvidenega črpališča namenjenega izključno odpadnim komunalnim vodam.«

13. člen

29. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»29. člen  
(etape)

Gradnja novih objektov je možna sočasno z izgradnjo komunalne, energetske in prometne infrastrukture ali v več zaporednih fazah. Posamezna faza se mora izvesti z vsemi elementi zunanje ureditve. Po izgradnji skupnega komunalnega omrežja je priključitev na le-tega za vse objekte v območju OPPN obvezna.«

14. člen

Prvi odstavek 30. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Dovoljena so odstopanja, določena v tem členu. Znotraj gradbenih mej so možna odstopanja v velikosti in obliki horizontalnih gabaritov ter legi stavb in sicer se lahko v grafikah navedeni gabariti povečajo za največ 1 m ter poljubno zmanjšajo ob upoštevanju urbanističnih kazalcev, določenih v 7. členu tega odloka. Dopustno je zmanjšanje etažnosti. Odstopanja se določijo v projektni dokumentaciji. Namesto dvo- ali večstanovanjskih stavb je dovoljena gradnja dvojčkov ali enostanovanjskih stavb. V kolikor je na lastni parceli mogoče zagotoviti potrebna parkirna mesta, je v enostanovanjskih prostostoječih stavbah mogoče urediti dodatno stanovanje. V kolikor niso definirani v grafičnih prilogah, so odmiki stavb najmanj 4 metre od parcelnih mej sosednjih zemljišč, s soglasjem lastnika sosednje parcele so lahko manjši.«

15. člen

Na koncu 31. člena se doda novi stavek, ki se glasi:

»V celotnem območju je do izvedbe predvidene komunalno energetske in prometne ureditve možno izvajati gradnjo skladno s soglasji upravljavcev komunalne in energetske infrastrukture.«

16. člen

32. člen se spremeni tako, da se glasi:

»32. člen

(obveznosti izgradnje komunalne opreme)

Investitorji so na območju OPPN dolžni na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo, ki je potrebna za zagotavljanje minimalne komunalne oskrbe, kot je načrtovana s tem odlokom.«.

## KONČNI DOLOČBI

### 17. člen

Spremembe in dopolnitve OPPN so s prilogami na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, v Krajevni skupnosti Pekre in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

### 18. člen

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

Številka: 35005 – 2/2017 0301 04  
Maribor, dne.....



dat: OPPN / dopolnitev Pekre sever / gradivo za 2.obravnavo na MS  
Številka: 35005 – 2/2017- 0301 04  
Maribor, 29. avgust 2018

## **O B R A Z L O Ž I T E V**

### **Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del središča naselja Pekre (stanovanjsko območje severno od Lackove ceste)**

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

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

Širše območje središča naselja Pekre je v prostorskih sestavinah planskih aktov vključeno v ureditveno območje naselja Pekre in je namenjeno površinam za stanovanjske dejavnosti.

Območje obravnave sprememb in dopolnitev podrobnega prostorskega načrta se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPPN) za del središča naselja Pekre - stanovanjsko območje severno od Lackove ceste (MUV št. 10/2012). Na območju obdelave želijo lastniki postaviti namesto vrstnih individualne stanovanjske hiše. Območje še ni komunalno opremljeno, zato želijo, da bi bila dana možnost gradnje še pred izgradnjo primarnega komunalnega sistema, ki je po veljavnem izvedbenem prostorskem aktu, pogoj pred začetkom gradnje hiš. Potrebna je tudi uskladitev notranje ceste z lastniškim stanjem, da ne bi bile potrebne služnosti.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 62/17 ZUreP-2) in Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS št. 33/07 in sprem.) v povezavi z 273. členom ZUrep-2 ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07).

#### **2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN**

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta so izdelane na osnovi Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju spremembe in dopolnitve OPPN) za del območja središča naselja Pekre - stanovanjsko območje severno od Lackove ceste (MUV št. 5/2017), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba Arhilab d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec sprememb in dopolnitev podrobnega prostorskega načrta. Javna razgrnitev je potekala od 26. januarja 2018 do 12. februarja 2018, javna obravnavo je bila 31. januarja 2018 v sejni sobi Krajevne skupnosti Pekre. Mestni svet je odlok obravnaval v nadaljevanju 33. seje dne 29. marca 2018 in ga v prvi obravnavi sprejel.



### 3. PRIPOMBE V ČASU JAVNE OBRAVNAVE IN PO OBRAVNAVI NA MESTNEM SVETU

V času javne razgrnitve in javne obravnave ni bilo podanih bistvenim pripomb na sam novi koncept ureditve. Pripombe so se nanašale na komunalno ureditev Peker kot celote in dopolnitve za obstoječe objekte v območje OPPN. Upoštevane pripombe so vgrajene v dopolnjen odlok, prav tako pripombe, ki so jih podali mnenje dajalci.

### 4. SPREMEMBE V PREDLOGU ODLOKA ZA DRUGO OBRAVNAVO

V fazi od sprejema dopolnjenega osnutka do usklajenega predloga je odlok zaradi usklajevanja z mnenji nosilcev urejanja prostora in z upoštevanjem pripomb delno dopolnjen in spremenjen, in sicer:

- v 4. členu odloka sta bili dodani še dve enostanovanjski enoti, tako da je v območju 17 hiš, posledično je dopolnjena tudi grafična priloga;
- v 5. členu se je na podlagi mnenja Agencije za vode popravila etažnost enostanovanjskih ter dvo in večstanovanjskih objektov, in sicer je črtana kletna etaža, tako da je nova etažnost P+1;
- dodan je novi 6. člen odloka (ostali členi v nadaljevanju so preštevilčeni), ki spreminja 8. člen (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih) veljavnega odloka, ki se po novem glasi:

Znotraj območja obdelave, ki je predmet OPPN, se nahajajo obstoječi objekti. Vrste dopustnih gradenj in posegov na obstoječih objektih in izvedenih objektih, ki bodo zgrajeni na osnovi tega OPPN, so:


- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah;
- rekonstrukcija objektov in naprav;
- dozidava oziroma nadzidava stanovanjskih objektov do dimenzij, ki veljajo za novogradnjo;
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb v skladu z določili, ki veljajo za novogradnje
- novogradnje v primeru rušitve obstoječih objektov, pri čemer so pogoji za novogradnje takšni, kot so opredeljeni za novogradnje. Kjer ni določene gradbene meje, morajo biti novi objekti od ulične meje najmanj 7 metrov, od ostalih parcelnih mej pa najmanj 4 metre. Odmik je lahko manjši s soglasjem sosedov, in če so zagotovljeni pogoji glede osončenja in požarne varnosti;
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih ravni vplivov na okolje, in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (poslovne in osebne storitvene dejavnosti);
- dozidava oziroma nadzidava za namene širitve obstoječe obrtniške dejavnosti, ob upoštevanju minimalnih odmikov od parcelne meje in v kolikor je na lastnih parcelah zagotovljeno potrebno število parkirnih mest, ki je v veljavnem občinskem prostorskem načrtu predpisano za širše območje urejanja prostora.«.
- v 8. členu (prej 7. člen) so v prvem stavku občinske ceste spremenjene v privatne;
- 14. členu odloka (prej 13. člen) je spremenjen zadnji stavek, ki odmike od parcelnih mej določa tudi v grafični prilogi;
- dodan je novi 15. člen, ki v 31. členu (tolerance glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije) na koncu besedila dodaja novi stavek in sicer: V celotnem območju je do izvedbe predvidene komunalno energetske in prometne ureditve možno izvajati gradnjo skladno s soglasji upravljavcev komunalne in energetske infrastrukture.

Prejšnja 15. in 16. člen sta preštevilčena v 17. in 18. člen. Drugih sprememb v odloku ni.

#### 4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja, določena v 32. členu odloka, upoštevajoč faznost izgradnje po 29. členu odloka. Investitorji so dolžni plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo.

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



mag. Lidija Kodrič Vuk  
vodja sektorja



# UREDITVENA SITUACIJA

