



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja Drave  
Krekova 17, 2000 Maribor

T: 02 250 77 50  
E: gp.drsv-mb@gov.si  
www.dv.gov.si

Številka: 35020-234/2017-2  
Datum: 23. 1. 2018  
Datoteka: SM-35020-234-2-17-IG Smernice k spremembam in dopolnitvam OLN za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru)

Direkcija Republike Slovenije za vode izdaja na podlagi drugega odstavka 14. člena Uredbe o organih v sestavi ministrstev (Uradni list RS, št. 35/15, 62/15, 84/16, 41/17 in 53/17), 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl. US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2), 61. člena Zakona o vodah (ZV-1, Ur. l. RS, št. 67/02, 2/04-ZZdri-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15) in 5. člena Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev odloka o lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici) v mestni občini Maribor (MUV, št. 33 z dne 11. 12. 2017), na vlogo, št. 035292 z dne 20. 12. 2017, ki jo je naslovni organ prejel dne 21. 12. 2017, pripravljavca Mestne občine Maribor, Urad za komunalno, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, ki jo zastopa pooblaščenec URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, naslednje

## S M E R N I C E

k izdelavi osnutka sprememb in dopolnitev Odloka o lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru), ki ga je pod številko 2017/OPPN-041 decembra 2017 izdelalo podjetje URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor.

Vlogi je bilo priloženo:

- Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev odloka o lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici) v mestni občini Maribor (MUV, št. 33 z dne 11. 12. 2017),
- osnutek in obrazložitev sprememb in dopolnitev odloka o lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru) – tekstualni in grafični del – na zgoščenkah,
- pooblastilo pripravljavca za zastopanje.

Območje obdelave sprememb in dopolnitev odloka o lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru), obsega parc. št. 589/1, 587/1, 586/1 in 589/3, vse k. o. 676 – Pekre, v občini Maribor. Območje obdelave je velikosti cca 2 ha.

Predmet sprememb prostorskega plana je delna sprememba prometnega režima in nova postavitev stanovanjskih stavb (namesto enostanovanjskih stavb postavitev hiš dvojčkov). Območje je v naravi še vedno prazno in nepozidano.

Omenjen poseg se nahaja na vodovarstvenem, erozijskem območju in na potencialno poplavnem območju Rožnodolskega potoka.

Pri nadaljnjem načrtovanju osnutka sprememb in dopolnitev Odloka o lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru), ki lahko vpliva na vodni režim ali stanje voda, je treba upoštevati naslednje smernice:

1. Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14. čl. in 37. čl. ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od **zgornjega roba brežine Rožnodolskega potoka**, 5 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v grafičnem delu osnutka odloka označiti in kotirati.
2. V osnutku sprememb in dopolnitev Odloka o lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru), mora biti tekstualno in grafično ustrezno obdelana in prikazana tudi:
  - zunanja ureditev na pregledni situaciji, iz katere bo razvidna dispozicija objektov, ureditev okolice in vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura (vključno z mestom priključitve),
  - predvidena rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda,
  - način ogrevanja objektov.
3. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/15) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
4. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14, 98/15).
5. Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).
6. Predmetni poseg se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
7. Po podatkih z Atlasa okolja, ki je dostopen na Intranetu, je z opozorilne karte erozije razvidno, da se obravnavan poseg nahaja na območju običajnih zaščitnih ukrepov, zato je potrebno v skladu s 3. točko 7. člena Pravilnika o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/09) izdelati projektno dokumentacijo in druge podatke o predvideni gradnji, ki smiselno vključujejo **geološko poročilo** s poudarkom na stabilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko vključuje določitev območja geoloških nevarnosti v merilu 1:25.000 ali natančnejšem merilu, v primeru individualne gradnje pa v merilu 1:10.000 ali natančnejšem merilu ter projektne rešitve omilitvenih ukrepov. Iz geološkega poročila v fazi izdaje mnenja na prostorski akt mora biti razviden način temeljenja objektov, ter opredeljen najustreznejši način odvodnje padavinskih vod (ocena zmožnosti ponikanja glede na sestavo zemljine).
8. Padavinske vode z obravnavanega območja je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če ponikanje ni možno, in v kolikor geološke razmere za to niso ugodne, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski

odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Pri tem mora ureditev odvodnje biti načrtovana tako, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti in da bodo padavinske vode speljane izven plazljivo in erozijsko ogroženega območja. V primeru odvodnje po erozijsko nestabilnih in plazljivih tleh je treba predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih muldah.

9. Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja (Ur. l. RS št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode, kar mora biti tekstualno in grafično jasno razvidno iz osnutka odloka.
10. Odvajanje padavinskih odpadnih vod s parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika. Iz projektne dokumentacije bo moralo biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).
11. V osnutku odloka mora biti grafično prikazan prerez vseh obravnavanih objektov s prikazano najnižjo koto vseh izvedenih objektov (objekti, ponikovalnica ali ponikovalni bloki, morebitni zadrževalnik), koto terena ter najvišjo/srednjo gladino podzemne vode.
12. Potrebno je upoštevati dejstvo, da je lahko območje bodoče zazidave občasno preplavljeno (Opozorilne karte ogroženosti pred poplavami-strokovne podlage za Mestno občino MB, št. 2980/07, VGB, d. o. o., Glavni trg 19b, 2000 Maribor). Zato bo potrebno ob predvidenih posegih izvesti vse ukrepe, da v primeru poplave ne bo prišlo do škodljivih vplivov na vode in vodni režim, da se ne bo poslabšala poplavna varnost območja in da ne bo prišlo do drugih škodljivih vplivov na okolje.
13. V skladu z Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur. l. RS, št. 89/08) je potrebno za predvideno zazidavo izdelati **hidrološko hidravlično študijo**, iz katere bo razvidna poplavna varnost območja pred predvidenimi posegi in po izvedenih posegih. V študiji morajo biti obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode in vodni režim, na poplavno varnost območja, na predvidene objekte in okolje nasploh.
14. Za morebitne predvidene gradnje javne gospodarske infrastrukture oziroma iztokov padavinskih vod na vodnem zemljišču Rožnodolskega potoka, s parc. št. 745/1, k. o. 676 – Pekre, ki je v lasti Republike Slovenije, bo dolžan investitor **skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti** po določilih 153. a člena ZV-1. Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki je v lasti države, v skladu z ZV-1, in jo je treba pridobiti po izdaji vodnega soglasja.
15. Za morebitno gradnjo premostitvenih objektov bo dolžan investitor skleniti pogodbo o **ustanovitvi stavbne pravice** po določilih 153. a člena ZV-1 na vodnem zemljišču Rožnodolskega potoka, s parc. št. 745/1, k. o. 676 - Pekre, ki je v lasti Republike Slovenije. Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki je v lasti države, v skladu z ZV-1 in jo je treba skleniti z Direkcijo RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana, pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.
16. V skladu z 49. b členom Zakona o graditvi objektov si bo moral investitor pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti vodno soglasje.
17. Vloga in dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja morata biti izdelani v skladu s Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/09).
18. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje mora biti usklajena z veljavnimi prostorskimi akti, kar mora biti razvidno iz projektne dokumentacije.

Pri pripravi osnutka sprememb in dopolnitev Odloka o lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru), so dovoljena tudi odstopanja od danih smernic, če so ta odstopanja v okviru zakona in osnovnih usmeritev in smernic, ter utemeljena z mnenjem druge strokovne institucije. V takih primerih mora pripravljavec svojo utemeljitev priložiti dopolnjenemu prostorskemu aktu, ki ga v skladu z 61. členom ZPNačrt pošlje pristojnemu nosilcu urejanja prostora v sprejem.

Pripravila:

  
mag. Ida Gregorc  
ANALITICARKA I



Vodja sektorja

  
mag. Mateja Klaneček, univ. dipl. inž. grad.  
SEKRETARKA

Vročiti:

- URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, priporočeno s povratnico.